

FICHE CONSEIL

JUIN 2016

Porteur de projet touristique Côte-d'Or Tourisme



JE SOUHAITE OUVRIR UN HEBERGEMENT INSOLITE

Depuis quelques années, une offre toute particulière d'hébergements touristiques insolites prend forme. Elle reflète les envies de dépaysement et de rupture avec le quotidien des touristes.

L'hébergement insolite s'apparente le plus souvent à un mode de consommation du voyage beaucoup plus à l'écoute de l'environnement, mêlant originalité et confort.

Cette nouvelle tendance est en pleine croissance et séduit aussi bien la clientèle touristique française lointaine ou de proximité que la clientèle étrangère.

L'éventail des possibilités est insoupçonnable et les offreurs ainsi que la palette des différents types d'hébergements ne cessent de croître. Il est aujourd'hui possible de séjourner dans des roulotte, des tipis, des yourtes, des cabanes dans les arbres...

Néanmoins, pour gérer ce type d'activité, il n'est pas facile de rapprocher ces hébergements atypiques de structures classiques, telles que les gîtes ou les chambres d'hôtes. Aussi, faut-il rester vigilant sur la réglementation et les démarches à effectuer.

Voici donc quelques conseils pour réussir votre projet.



SOMMAIRE

1/ Définitions des termes du Code de l'urbanisme

- ◆ Les habitations légères de loisirs
- ◆ Les résidences mobiles de loisirs
- ◆ Les tentes
- ◆ Les terrains de campings ou parcs résidentiels de loisirs
- ◆ La surface au plancher

2/ Les différents types d'hébergements insolites :

- ◆ La roulotte
- ◆ La yourte et le tipi
- ◆ La cabane dans les arbres
- ◆ Les autres types d'hébergements

3/ Les démarches réglementaires

- ◆ Code de l'urbanisme
- ◆ Formalités/déclaration préalable
- ◆ La taxe de séjour
- ◆ Les règles de sécurité

4/ L'exploitation d'un hébergement insolite

5/ Quelques préconisations

- ◆ Les labels
- ◆ Les services proposés
- ◆ Les coffrets cadeaux

Avant de débuter votre projet, consultez la fiche conseil « **Mon projet touristique : Mode d'emploi** » dans la rubrique « Mode d'emploi » dans « Je suis porteur d'un projet touristique ».

1/ Définition des termes du Code de l'urbanisme

Le code de l'urbanisme définit trois types d'hébergement : les habitations légères de loisirs (H.L.L), les résidences mobiles de loisirs (mobil home) et les caravanes. **Les hébergements dits « insolites » sont définis par « assimilation » à l'une de ces catégories.**

Ces hébergements de plein air doivent être installés dans les terrains aménagés : terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger. En dehors de ces terrains aménagés, seules les H.L.L sont soumises au droit commun des constructions, c'est-à-dire à la déclaration préalable ou au permis de construire selon la surface. Par exemple, les cabanes dans les arbres ou les yourtes équipées de blocs sanitaires sont assimilées à des H.L.L.

Comme toutes les constructions, les hébergements insolites sont réglementés par le Code de l'urbanisme, sous différentes appellations juridiques :

- Les habitations Légères de Loisirs (HLL)
- Les résidences mobiles de loisirs (RML)

Le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 – art. 1 JORF du code de l'urbanisme, en donne les définitions. En droit français, le code de l'urbanisme regroupe les dispositions législatives et réglementaires relatives au droit de l'urbanisme, permettant ainsi d'obtenir un aménagement de l'espace conforme aux objectifs publics.

Dans le cadre de constructions, même privées, ces dispositions doivent être respectées. Voici donc quelques termes à connaître dans le cadre de votre projet.

▪ **Les habitations légères de loisirs (HLL)**

Art R.111-7 (Décret de 2015) : « Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. »

▪ **Les résidences mobiles de loisirs (RML)**

Art R.111-41 (Décret de 2015) : « 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. »

▪ **Les tentes**

Abri portatif démontable en toile serrée que l'on dresse en plein air. Il s'agit d'un bien meuble, qui peut être transporté.

▪ **Les terrains de campings ou parcs résidentiels de loisirs (PRL)**

Art R.421-19 (Décret de 2015) : Les PRL sont des terrains aménagés spécialement affectés à l'accueil des HLL ou RML.

▪ **La surface au plancher (SP)**

La surface au plancher (SP) des constructions est égale à la somme des surfaces de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des

façades, excluant ainsi les épaisseurs correspondant à l'isolation. Ce calcul est nécessaire pour déterminer si la construction est sujette à déclaration préalable de travaux ou pas.

- Sont donc compris les combles et sous-sols aménageables.
- Ne sont pas compris les surfaces éventuellement occupées par :
 - o Les terrasses non couvertes (loggias, toitures-terrasses, balcons),
 - o Les saillies à caractère décoratif,
 - o Les vides (trémies d'ascenseur ou d'escalier, rampes d'accès),
 - o Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
 - o Les surfaces des combles non aménageables.

2/ Les différents types d'hébergements insolites

Il n'existe pas qu'un seul hébergement insolite. L'hébergement insolite peut l'être par :

- Sa thématique
- Sa forme de logement. Ce sont ces derniers qui sont détaillés dans cette fiche conseil.

▪ La roulotte

Avec son côté rétro et naturel, elle est très souvent placée en pleine nature et idéale pour un court séjour bien-être et ressourcement.

Après plus de trois mois de stationnement au même endroit, il faut faire une déclaration préalable auprès de la mairie.

Selon le code de l'urbanisme, la roulotte n'est pas évoquée directement, mais elle est assimilée à :

- Une roulotte - HLL, dès lors que ses moyens de mobilité (Barres de traction et roues) ont été supprimés,
- Une roulotte - RML si elle conserve ses moyens de mobilité.

▪ La yourte et le tipi

Ces deux types d'hébergement offrent un minimum de mobilier, même s'ils peuvent être équipés dans certains cas d'un petit poêle. Ils sont préférés lors de courts séjours et évoquent l'évasion et la détente.

En tant qu'installations destinées à l'habitat de loisirs, la yourte et le tipi peuvent être assimilés à :

- Une tente, lorsqu'ils ne sont pas équipés de bloc sanitaire ou de cuisine,
- Une HLL, lorsqu'ils sont équipés des commodités décrites ci-dessus.

▪ La cabane dans les arbres

Souvent perchée dans les arbres et accessible par un escalier, elle est construite en bois et sa structure respecte la croissance de l'arbre. Elle est parfaite pour un séjour rappelant les souvenirs d'enfance et le retour à la nature, car elle est le plus souvent dépourvue d'électricité et d'eau (mais équipée de toilettes sèches).

Elle est donc très souvent assimilée à une HLL.

▪ Les autres types d'hébergements

Il existe des dizaines de types d'hébergements insolites : les maisons de Hobbits, les bulles, les maisons flottantes, les carrés d'étoiles, les canadiennes, les paillotes, sous la terre, dans un tonneau, dans un moulin ou dans un phare...

Tout est possible, mais sous réserve de respecter les règles d'urbanisme et de sécurité qui leur incombent.

3/ Les démarches réglementaires

▪ Code de l'urbanisme

Qu'ils nécessitent une déclaration préalable de travaux ou un permis d'aménager ou de construire, tous ces hébergements sont strictement réglementés par le code de l'urbanisme.

Type	Implantation	Formalités administratives
Roulotte (RML)	<ul style="list-style-type: none"> - PRL - Terrain de camping régulièrement créé - Village vacances classé en HLL 	<ul style="list-style-type: none"> - Si surface de plancher (SP) < ou égale à 20m² : pas de formalités - Si surface de plancher (SP) > à 20m² : déclaration préalable
Roulotte Yourte Tipi Cabane dans les arbres (HLL)	<ul style="list-style-type: none"> - PRL spécialement aménagé - Terrain de camping classé sous réserve que leur nombre soit : <ul style="list-style-type: none"> o inférieur à 35 lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements o ou à 20% du nombre total d'emplacements - Village de vacances classé en HLL - Terrains agricoles privés - Parcelles individuelles - Dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme. 	<ul style="list-style-type: none"> - Si surface de plancher (SP) < à 35m² : pas de formalités - Si surface de plancher (SP) > à 35m² : permis d'aménager et déclaration préalable
Yourte et tipi (tente)	<ul style="list-style-type: none"> - Terrain de camping déclaré 	<ul style="list-style-type: none"> - Déclaration préalable, si la capacité d'accueil est > à 20 personnes ou à 6 tentes, caravanes ou RML. - Permis d'aménager, si création ou agrandissement d'un terrain de camping accueillant plus de 20 personnes ou plus de 6 tentes, caravanes ou RML.

En dehors de ces structures, l'implantation d'une seule HLL est soumise au droit commun des constructions, c'est-à-dire au champ d'application des autorisations d'urbanisme (article R 421-9 a). Cela signifie que si :

- **La surface au plancher** nouvellement créée est **inférieure ou égale à 20m²**, la **procédure de déclaration préalable** s'impose (sauf si la hauteur est supérieur à 12m, dans ce cas, un permis de construire devra être déposé)

- La **surface au plancher** nouvellement créée est **supérieure à 20m²**, un **permis de construire** devra être déposé.

▪ **Définition des différentes formalités administratives**

- **La déclaration préalable** : acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Elle est généralement exigée pour la réalisation d'aménagement de faible importance.
- **Le permis d'aménager** : acte qui permet à l'administration de contrôler les aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné.
- **Le permis de construire** : acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Il est généralement exigé pour tous les travaux de grandes importances.

Ces demandes se font à l'aide de formulaires CERFA et doivent être déposée en mairie.

▪ **La taxe de séjour**

Dans les trois quarts des communes de Côte-d'Or, la taxe de séjour est instaurée. Elle est acquittée par les touristes et collectée par les propriétaires.

Pour en savoir plus, consultez la fiche conseil dédiée à la taxe de séjour.

▪ **Les règles de sécurité**

Ces hébergements sont soumis aux règles d'ordre public, au règlement sanitaire départemental applicable à tout local à usage d'habitation. Par ailleurs, il est important de veiller à la bonne intégration paysagère de ces installations pour ne pas dénaturer le paysage.

Pour en savoir plus, consultez le règlement sanitaire départemental sur le site du Conseil départemental de la Côte-d'Or : www.cote-dor.gouv.fr/reglement-sanitaire-departemental-rsd-a3279.html

4/ L'exploitation d'un hébergement insolite

La réglementation de l'exploitation d'un hébergement insolite sera fonction du mode de gestion choisi, à savoir si votre hébergement est :

- Un hôtel
- Une chambre d'hôte
- Un meublé
- Un camping

Votre hébergement insolite peut également ne faire partie d'aucune de ces catégories.

Pour en savoir plus, consultez les fiches conseils dédiées à ces hébergements

5/ Quelques préconisations

▪ Les labels

Si ces hébergements « insolites » ne répondent pas à la définition du meublé de tourisme (villa, appartement, studio) ils ne sont donc pas classables dans la catégorie des meublés de tourisme. Ils peuvent cependant bénéficier d'une autre qualification via certains labels nationaux tels que Gîtes de France, Clévacances, ... souvent reconnus par la clientèle touristique.

L'adhésion à un label spécifique (ex : Accueil Vélo, ...) est fortement conseillée car elle permet de bénéficier des avantages qui y sont liés : conseils, reconnaissance du client, promotion sur des catalogues, sur Internet, etc.

Pour en savoir plus sur les labels en Côte-d'Or, consultez la fiche « Les labels »

▪ Les services proposés

L'hébergement insolite est souvent considéré comme un produit « haut de gamme ». Il faut donc être à la hauteur des attentes des clients. Les services proposés par les hébergeurs sont un plus pour ce type d'hébergements. Plus vous aurez de service additionnel de qualité, plus vous aurez de chance de séduire le client et de lui donner envie de passer un séjour dans votre hébergement insolite.

On retrouve différents types de services. D'abord, les services que les clients s'attendent à avoir, le petit-déjeuner ainsi que le ménage de la location après le séjour par exemple. Ensuite, des services liés à la thématique de l'hébergement insolite. Par exemple l'observation des étoiles au télescope pour les bulles, ou encore le prêt de barque pour les cabanes sur l'eau. Vous pouvez imaginer une multitude d'autres services, mais attention à ne pas privilégier la quantité à la qualité.

Le fait de proposer des services supplémentaires et de miser sur la nouveauté peut vous permettre de sortir de l'offre standard d'hébergements.

▪ Les coffrets cadeaux

Actuellement les coffrets cadeaux contribuent en partie à la promotion des hébergements insolites. Il s'agit d'un outil de distribution important. Beaucoup de propriétaires d'hébergements insolites font le choix de se tourner vers ce type de distribution même s'ils sont fortement commissionnés. Les coffrets sont disponibles en grande surface ainsi que sur internet ce qui les rend accessible à tous.

Ce document est issu d'une collaboration entre les Côte-d'Or Tourisme et le Comité Régional du Tourisme en Bourgogne.

collectif tourisme

Bourgogne

