DONNER VIE A SON PROJET D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE INSOLITE

Guide à usage des porteurs de projet – Urbanisme et réglementation

ADN Tourisme
CLUB INGÉNIERIE

FRANCK JUILLARD
CONSULTANT TOURISME
Ingénierie – Expertise - Développement
3 rue des Sagotiers – 63100 Clermont-Ferrand
Tél. 06.74.89.66.69 – Email : contact@fj-consultant.fr
www.fj-consultant.fr - SIRET : 397459983 00029

TEILLOT & ASSOCIÉS
SOCIÉTÉ D'AVOCATS
21 boulevard Berthelot - 63400 CHAMALIERES
Tél. 04 73 29 30 46 - Fax. 04 73 29 30 98
cabinet@teillot-associes.com - www.avocats-teillot.com

Sommaire

Préambule *p. 3*

Définir mon projet *p.4*

Je souhaite créer/développer une activité principale d'hébergeur et implanter plusieurs hébergements insolites avec une exploitation professionnelle ***p.4***

Je souhaite implanter peu d'unités d'hébergements insolites, hors campings et PRL, pour un revenu complémentaire ***p. 6***

Les différentes autorisations d'urbanisme ***p.8***

Règles particulières ***p.10***

Mes interlocuteurs : Vers qui me tourner ? *p.12*

Préambule

Il n'existe pas de définition des « hébergements touristiques insolites » en tant que tels dans le Code de l'urbanisme et le Code de tourisme.

A titre d'exemple, définition proposée par un professionnel de l'hébergement insolite :

« Un hébergement insolite se caractérise par son côté atypique et non conventionnel, tant au niveau de sa forme et de son emplacement, que des services qui lui sont associés ». C'est un concept relativement récent (développé à partir du début des années 2000) qui se présente à l'origine comme une alternative à l'offre d'hébergement plus classique et restreinte que proposaient alors les campings (essentiellement toiles de tente et mobile-homes). Ce type d'hébergement promet une expérience immersive et hors des sentiers battus : l'option idéale si vous souhaitez une escapade dépaysante sans parcourir de nombreux kilomètres ! »

***Source** : https://www.ecolodge-labelleverte.fr/quest-ce-quun-hebergement-insolite/*

Pour autant, les porteurs de projet de nouveaux modes d'hébergements dits insolites sont nécessairement confrontés à la réglementation pour leur implantation. **Relèvent-t-ils d'une réglementation particulière ou doivent-ils s'adapter aux règles d'urbanisme ?**

Définir mon projet

1. *Je souhaite créer/développer une activité principale d'hébergeur et implanter plusieurs hébergements insolites avec une exploitation professionnelle*

Mon projet correspond à une entité définie dans le code du tourisme et le code de l'urbanisme, sur un terrain qui se situe dans :

- Un parc résidentiel de loisirs
- Une dépendance de maison familiale de vacances agréée
- Un village de vacances classé en hébergement léger
- Un terrain de camping régulièrement créé

Quels types d'hébergements touristiques insolites rentrent dans ce cadre ?

- **L'habitation légère de loisir (HLL)** (R. 111-31 du code de l'urbanisme) : *« constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir »*

  Exemples issus de la jurisprudence :
  - *Un chalet démontable, bien que posé sur un socle en béton, d'une surface de plus de 20 m², d'environ 3m de hauteur*
  - *Mobil-homes entourés de terrasses en bois, raccordés à l'électricité, eau, et installés sur des emplacements délimités par des rochers et arbustes*
  - *Une cabane dans un arbre, Yourte / tipis comportant des blocs cuisines ou sanitaires*

- **La résidence mobile de loisirs (RML)** (R. 111-33 du code de l'urbanisme) : *« 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. »*

  Exemples issus de la jurisprudence :
  - *Une roulotte (au contraire d'une caravane car autorisée par le code de la route)*
  - *Un mobil-home de 24m²*

Quels types d'autorisations sont requises ?

- **Phase préalable d'information (facultative)** (Cerfa 13410*07)

  - Certificat d'urbanisme informatif : indique les règles d'urbanisme applicables à mon terrain
  - Certificat d'urbanisme opérationnel : indique si le projet est réalisable sur mon terrain

A noter : L'obtention de ce document, qui est ne constitue pas une autorisation, permet de cristalliser les règles d'urbanismes applicable pendant 18 mois.

- **Phase opérationnelle**

  - **En cas de création d'un parc résidentiel de loisirs, d'un village de vacances classé en hébergement léger, ou d'un terrain de camping**
    - Une demande de permis d'aménager (Cerfa 88065*10 / 13409*10) doit être obtenue au préalable.

  - **Implantation d'une habitation légère de loisirs au sein d'un PRL ou autre possibilité listée ci-dessus**
    - Surface de plancher < 35m² : dispense de toute formalité
    - Surface de plancher > 35m² : déclaration préalable (Cerfa 13404*09)

  - **Implantation d'une résidence mobile de loisirs au sein d'un PRL ou autre possibilité listée ci-dessus**
    - Peu importe la surface : dispense de toute formalité

2. *Je souhaite implanter peu d'unités d'hébergements insolites, hors campings et PRL, pour un revenu complémentaire*

Mon terrain se situe en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée, d'un village vacances classé en hébergement léger ou d'un terrain de camping régulièrement créé

- Les règles d'urbanisme de droit commun s'appliquent
- Les informations sur les règles d'urbanisme applicables sont disponibles en consultant le site internet https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/**.**

Pour mémoire, les différents documents d'urbanisme :

- **Le Règlement national d'urbanisme (RNU) :** Le RNU fixe les règles qui régissent l'utilisation des sols (implantation et hauteur des bâtiments, constructions autorisées seulement dans les parties urbanisées, desserte, densité, stationnement, etc.). Il s'applique intégralement dans les communes qui ne disposent pas de document d'urbanisme (carte communale, PLU). Il s'applique partiellement dans les communes qui en disposent.
- **La carte communale :** Elle vient délimiter des secteurs constructibles et des secteurs non constructibles (sauf exceptions). C'est ensuite le RNU qui vient réglementer l'usage des sols, à l'exclusion de la constructibilité limitée.
- **Le Plan local d'urbanisme (PLU / PLUI) :** Le règlement écrit prévoit les règles suivantes :
    - Types de constructions autorisées pour chaque zone
    - Hauteur et implantation des constructions
    - Biodiversité et espaces partagés
    - Stationnement
    - Architecture et paysage urbain
    - Il faut s'assurer, pour la zone concernée, que le type de constructions que l'on souhaite implanter n'est pas interdit.
    - Le règlement graphique
        - Zone U (urbanisée)
        - Zone AU (à urbaniser)
        - Zone A (agricole)
        - Zone N (naturelle)

A noter : des STECAL peuvent être délimitées par le PLU
L'implantation d'une HLL peut être autorisée par le règlement du PLU dans les STECAL. Il faut toutefois s'assurer que cela respecte la vocation générale de la zone. Le règlement peut, **à titre exceptionnel**, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisées des constructions.

Quels types d'autorisations sont requises ?

- **Phase préalable d'information (facultative)** (Cerfa 13410*07)

    - Certificat d'urbanisme informatif : indique les règles d'urbanisme applicables à mon terrain
    - Certificat d'urbanisme opérationnel : indique si le projet est réalisable sur mon terrain

A noter : L'obtention de ce document, qui est ne constitue pas une autorisation, permet de cristalliser les règles d'urbanismes applicable pendant 18 mois.

- **Phase opérationnelle**

    - Surface de plancher < 5 m² : dispense de toute formalité
    - Surface de plancher comprise entre 5m² et 20m² : déclaration préalable (Cerfa 13409*09)
    - Surface de plancher > 20m² : permis de construire (Cerfa 13409*10)

3. *Les différentes autorisations d'urbanisme*

- **DECLARATION PREALABLE DE TRAVAUX (DP)**

  - CAS GENERAL :

Le projet est soumis à déclaration préalable (DP) quand son emprise au sol ou sa surface de plancher est supérieure à 5 m² et qu'il répond à un ou plusieurs des critères suivants :

- Emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²
- Surface de plancher inférieure ou égale à 20 m²
- Hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12 mètres

  - CAS PARTICULIERS
    - Secteur protégé

    Aux abords des monuments historiques, des sites patrimoniaux remarquables d'un site protégé, une DP est exigée pour toute construction quelle que soit sa taille.
    - Installation d'une caravane dans le jardin

      <u>Moins de 3 mois :</u>
      - Possibilité d'installer une caravane dans le jardin d'une résidence principale moins de 3 mois par an sans déclaration préalable (DP).
      - Interdit de l'utiliser comme habitation ou annexe au logement.
      - La caravane doit conserver en permanence ses moyens de mobilité (roues, barre de traction...).

      <u>Plus de 3 mois :</u> dépôt d'une déclaration préalable de travaux en mairie.

      Toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte pour calculer la période de 3 mois

- **PERMIS DE CONSTRUIRE (PC) :**

  - Le permis de construire est une autorisation d'urbanisme délivrée par la mairie.
  - Il concerne les constructions nouvelles, même sans fondation, de plus de 20 m².
  - Les travaux qui ne relèvent pas du permis de construire nécessitent en principe une déclaration préalable de travaux.
  - Il est obligatoire pour certains travaux d'extension des bâtiments existants et pour leur changement de destination (5 types de destinations)

- **PERMIS PRECAIRE :**

  - Le permis précaire est — comme son nom l'indique — une autorisation temporaire.
  - C'est un permis temporaire à durée déterminée.
  - L'existence du bâti qui suivra la délivrance de cette autorisation est limitée.
  - Une fois la date butoir arrivée, la construction doit être démolie.

- Le constructeur est alors tenu de remettre en l'état le terrain à l'échéance du permis précaire.
- Le caractère exceptionnel permet de soustraire certains bâtiments aux exigences de la réglementation de l'urbanisme.
- Cependant, son appréciation est faite au cas par cas.

- **PERMIS D'AMENAGER (PA) pour la création d'un :**

  - Terrain de camping
    - Création ou grandissement d'un terrain permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 hébergements de loisirs constitués de tente, de caravanes, de Résidences Mobiles de Loisirs ou d'Habitations Légères de Loisirs.
    - Réaménagement d'un terrain de camping, avec augmentation de plus de **10%** du nombre des emplacements.
    - Modification substantielle de la végétation qui limite l'impact visuel des installations.

  - Parc Résidentiel de Loisirs
    - Création ou agrandissement.
    - Réaménagement d'un parc existant avec augmentation de plus de **10%** du nombre des emplacements
    - Modification substantielle de la végétation qui limite l'impact visuel des installations.

  - Village de vacances classé en hébergement léger
    - Création ou agrandissement

4. *Règles particulières pouvant s'appliquer au terrain d'implantation de mon projet*

- **La loi Montagne (n°85-30 du 9 janvier 1985) :**

    - Liste des communes soumises à la loi Montagne disponible sur le site de l'Observatoire des territoires.
    - Principe : urbanisation en continuité avec l'urbanisation existante
    - Dérogation possible :
        - Si le PLU le prévoit ;
        - En l'absence de PLU, ou de carte communale, par une délibération du conseil municipal
    - Existence et création possible d'Unités Touristiques Nouvelles (UTN) dans le PLU :
        - Opération de développement touristique contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard
        - Déroge au principe de continuité de l'urbanisation, sous réserve de respecter la qualité des sites et les grands équilibres naturels

- **La loi Littoral (n°86-2 du 3 janvier 1986) :**

    - Liste des communes soumises à la loi Littoral disponible sur le site de l'Observatoire des territoires (riveraines des mers, océans, ou plans d'eaux intérieurs > 1000 ha)
    - Principes :
        - Urbanisation interdite sur une bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage => l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale.
        - Urbanisation en continuité de l'urbanisation existante => l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le PLU.

- **Autres particularités :**

    - **Abords d'un monument historique :**
      En cas de travaux situés aux abords d'un monument historique, le maire prend sa décision d'octroi ou non de l'autorisation d'urbanisme, après l'accord de l'ABF.

- **Plan de prévention des risques :**

  - Naturels (PPRN) :
    Etablit les risques naturels auxquels est soumis un secteur (inondation, mouvements de terrain, avalanches, incendies, etc.), pouvant justifier qu'un projet peut être refusé ou soumis à des prescriptions particulières)
  - Technologiques (PPRT) :
    Etablit les risques industriels auxquels est soumis un secteur (Site Seveso seuil haut), pouvant justifier qu'un projet soit refusé ou soumis à des prescriptions particulières.

- **Charte d'un Parc Naturel Régional :**

  Peut définir des zones à développer en faveur du tourisme (Attention : ce document impose un rapport de compatibilité avec le SCOT et les PLU)

- **Zone Natura 2000 :**

  En principe, ces zones sont reprises dans le zonage du PLU.
  A défaut, il faut s'assurer que le projet soit compatible avec la conservation du patrimoine naturel protégé.
  Une évaluation des incidences peut être demandée afin que le projet soit approuvé. En cas d'impacts significatifs sur l'environnement, des mesures compensatoires peuvent être envisagées afin de réaliser le projet.

Mes interlocuteurs

- **Institutionnels/Professionnels du tourisme**

  - **L'ADT (Agence de Développement Touristique) du département d'implantation du projet**
    Elle peut être un interlocuteur privilégié, afin :
    - D'accompagner mon projet,
    - De m'informer sur les démarches administratives nécessaires à la réalisation de mon projet,
    - D'identifier un premier niveau d'interlocuteurs
    - De répertorier des opportunités foncières dans le département
    - De m'orienter vers les sources et conditions de co-financement
  - **Les organismes consulaires :** Chambre de commerce et d'industrie, Chambre d'agriculture
  - **Les financeurs publics :** Conseil Régional, Conseil Départemental, services Europe des Régions, etc.
  - **Les bureaux d'étude spécialisés en Ingénierie touristique**

- **Services en charge de l'urbanisme**

  - Les interlocuteurs en charge de la délivrance des autorisations d'urbanisme : services instructeurs qui peuvent dépendre :
    - De la commune concernée
    - De l'Etablissement Public de Coopération Intercommunal dont fait partie la commune (ex : communauté de communes)
    - Du Département (ex. Agence départementale d'Ingénierie Territoriale)
    - Des services de l'Etat (Direction Départementale des Territoires)
  - Le CAUE : **organisme investi d'une** mission d'intérêt public**, qui a pour objectif de promouvoir la** qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement **dans le territoire départemental.**

- **Autres professionnels**

  - Autres services de l'Etat (ex : DREAL concernant les évaluations environnementales et les études d'impact
  - Architecte : Le recours à un architecte n'est obligatoire que dans certains cas (Ex : pour les projets portés par des sociétés) - (L. 431-1 et R. 431-1 et s. du code de l'urbanisme).
  - Bureaux d'étude spécialisés en urbanisme / paysage / aménagement

Votre Agence de Développement Touristique :

Ardèche TOURISME
Agence de développement touristique de l'Ardèche
Pôle Bésignoles, 6 route des Mines – F-07000 Privas
Tel : 04 75 64 93 13 – hgraillat@ardeche-guide.com