

Hébergements Insolites

Un peu à part des traditionnels meublés de tourisme, chambre d'hôtes, chambres d'hôtels ou tout autre hébergement classique, s'est développée une offre insolite.

Que mettons-nous derrière le terme d'insolite ? par nature, ce qui sort de l'ordinaire :

- roulotte
- cabane dans les arbres
- yourte, tipi, hutte
- ...

I. Résidences mobiles de loisirs : les roulottes

A) Règlementation

Art R.111-33 : 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.

Art R.111-34 : les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1°/ dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'**article R.111-32**, à l'exception des terrains créés après le 1^{er} juillet 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable.

2°/ dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme

3°/ dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme

Art R.111-35 : Les résidences mobiles de loisirs peuvent en outre être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j) de l'article R.421-19 et au e) de l'article R. 421.23.

II. Cabane dans les arbres : (hébergements arboricoles)

A) Emergence d'une nouvelle tendance.

Construire dans un arbre, c'est créer un **point de vue unique sur l'horizon**, la **faune** et la **flore**, en **s'intégrant harmonieusement dans le paysage**. C'est disposer d'un **nid** pour se **ressourcer**, s'installer au cœur de la nature sans la déranger et **prendre de la hauteur** sur le monde pour mieux **se recentrer** sur soi.

B) Règlementation

Il y a lieu de distinguer deux cas :

1er cas : La cabane dans les arbres est implantée en dehors d'une structure touristique aménagée (camping, PRL) :

Le critère de référence est dans ce cas la Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) et la hauteur.
Si la cabane présente les caractéristiques suivantes :

1-SHOB < ou égale à 2 m² et hauteur < ou égale à 12 mètres = la cabane est dispensée de toute formalité (R 421-2-a)

2-SHOB < ou égale à 2 m² et hauteur > à 12 mètres = la cabane est soumise à déclaration préalable (R 421-9-c)

3-SHOB > 2 m² et < ou égale à 20 m² = la cabane est soumise à déclaration préalable (R 421-9-a)

4-SHOB > 2 m² et < ou égale à 20 m² et hauteur > à 12 mètres = la cabane est soumise à permis de construire (R 421-1)

5-SHOB > 20 m² = la cabane est soumise à permis de construire (R 421-1)

2ème cas : La cabane dans les arbres est implantée dans d'une structure touristique aménagée (camping, PRL) :

La cabane est assimilée à une habitation légère de loisirs (HLL) et le critère de référence est dans ce cas la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) :

Si la cabane présente les caractéristiques suivantes :

- SHON < ou égale à 35 m² = la cabane est dispensée de toute formalité (R 421-2-b)

- SHON > à 35 m² = la cabane est soumise à déclaration préalable (R 421-9-b)

III. La Yourte

A) Règlements

Le régime applicable aux yourtes ou tipis dépend des équipements dont ils sont pourvus. Ils peuvent être assimilés à des tentes, s'ils sont non équipés. En revanche, s'ils comportent des équipements intérieurs, tels que des blocs cuisine ou sanitaires, ils seront appréhendés comme des Habitations Légères de Loisirs (HLL).

Dans un cas comme dans l'autre, ces hébergements sont strictement réglementés par le Code de l'Urbanisme.

1°- Régime juridique applicable aux tentes :

Les tentes peuvent être installées soit dans les terrains de camping aménagés, soit sur parcelle individuelle avec l'accord de celui qui a la jouissance du terrain, dans les conditions prévues par les articles R. 111-41 et suivants du Code de l'Urbanisme. En outre, la mise à disposition d'un terrain doit faire l'objet de la part du propriétaire d'une déclaration en mairie lorsque le nombre de campeurs est inférieur à vingt.

Au-dessus de vingt campeurs, le terrain doit obligatoirement faire l'objet d'une autorisation d'aménager, sanctionnant le respect des normes d'hygiène et de sécurité imposées dans ces établissements.

La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut être interdite dans certaines zones par le Plan Local d'Urbanisme (PLU ou document d'urbanisme en tenant lieu).

2°- Régime juridique applicable aux Habitations légères de Loisirs :

Les HLL peuvent être implantées dans les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, certains villages de vacances ou encore dans certaines dépendances de maisons familiales de vacances.

Dans ce cadre, ces installations d'une Surface Hors Œuvre Nette (SHON) inférieure à 35 mètres carrés sont dispensées de formalité. Par contre, si elles présentent une SHON supérieure, une déclaration préalable est exigée.

Pour rappel, la Surface Hors Œuvre Brut (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction, y compris l'épaisseur des murs. La SHON correspond à la SHOB après déduction des éléments énumérés à l'article R. 112-2 du code de l'Urbanisme : surfaces des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (notamment hauteur sous toiture inférieure à 1.80 m) ; surfaces des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ; surfaces des bâtiments ou parties des bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules (garage) ; surface égale à 5% de la SHON affectée à l'habitation (déduction forfaitaire relative à l'isolation des locaux) ; surface forfaitaire de 5m² par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées.

S'y ajoutent des déductions spécifiques aux exploitants agricoles et aux opérations de réfection des immeubles d'habitation dans la limite de 5m² par logement pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène.

3°- Droit commun des constructions

En dehors des quatre lieux d'implantation mentionnés à l'article R.111-32 du Code de l'Urbanisme (terrains de campings, parcs résidentiels de loisirs, certains villages de vacances, certaines dépendances de maisons familiales de vacances), l'installation de constructions démontables ou transportables est soumise au droit commun des constructions. C'est-à-dire : déclaration préalable entre 2 et 20m² de SHOB et permis de construire au-dessus de 20m² de SHOB, conformément aux dispositions des articles R.421-1, R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme.

B) Résumé

- Conditions d'implantation

Yourte aménagée (sanitaires, cuisine,...) : assimilée à un H.L.L.

➔ Conséquences : nécessité de l'intégration dans un camping, PRL ou village vacances.

Yourte non aménagée : assimilée à une tente.

➔ Instruction :

Se rapprocher de la Mairie pour savoir si le projet est possible et à quelles conditions.

Si <6 tentes ou <20 campeurs = libre

Si >6 tentes ou >20 campeurs = classement

C) La législation applicable en matière de sécurité

Par défaut, la législation s'appliquant en matière d'implantation de yourtes est celle des chapiteaux, tentes et structures itinérantes.

Arrêté du 23 janvier 1985 modifié, sous Chapitre 1er – établissements du type Chapiteau, Tente et Structure (CTS)

■ Les établissements pouvant recevoir entre 19 et 49 personnes, implantés pour une durée n'excédant pas 6 mois, doivent respecter l'ensemble des dispositions suivantes :

- Existence de 2 sorties de 0.80 mètre de largeur au moins ;
- L'enveloppe est réalisée en matériaux de catégorie M2 ;
- Les installations électriques intérieures éventuelles comportent à leur origine, et pour chaque départ, un dispositif de protection à courant différentiel à haute sensibilité.

■ Les chapiteaux, tentes et structures à implantation prolongée répondant aux dispositions évoquées ci-dessus, ils doivent en outre être soumis à l'obligation de visite par la Commission de Sécurité.

V. Aides financières (infos 2014)

Pour toute demande d'aides financières, le premier réflexe doit être de contacter le chargé de mission tourisme de la Communauté de communes sur laquelle vous souhaitez vous implanter.

A. Conseil Général des Ardennes

Un dossier de demande d'avances remboursables peut être fait auprès des services du Conseil Général des Ardennes.

Contact : Conseil Général des Ardennes - Direction de l'Aménagement du Territoire et de l'Économie Développement Économique et Touristique
Monsieur Damien PECHEUX - Tél. : 03.24.52.47.95 - damien.pecheux@cq08.fr

B. Conseil Régional Champagne-Ardenne

⇒ Objectifs

Diversification des structures d'accueil par la création d'hébergements touristiques originaux

Développer un parc d'hébergements répondant aux critères du développement durable notamment par l'éco-labellisation.

Accompagner les professionnels vers la formation.

⇒ Bénéficiaires

Communes, E.P.C.I., particuliers et P.M.E. au sens de la l'union européenne.

⇒ Travaux et installations éligibles

- roulottes aménagées, destinées ou non à la mobilité
- cabanes dans les arbres
- yourtes ou toute forme d'hébergement démontable assimilable à une structure de tente ayant une forte identité culturelle

Le montant H.T. des coûts liés à l'acquisition des unités d'hébergements, à la réalisation des travaux de construction, **réalisés par des entreprises ou des artisans**, ou nécessaires à l'installation (terrassement, V.R.D., aménagements paysagers de proximité ...), honoraires de maître d'oeuvre.

Sont exclus : mobilier, matériel, éléments de décoration, literie ..., **factures de matériaux mis en oeuvre par le maître d'ouvrage...**

⇒ Critères d'attribution

Le financement est accordé aux conditions cumulatives suivantes :

- Indication précise du mode d'exploitation
- présence sur le web,

⇒ Montant de la subvention

La dépense éligible est plafonnée à 15 000 € par unité d'habitation (acquisition ou construction, travaux annexes)

La subvention représente 15 % de la dépense éligible H.T.

⇒ Conditions de versement

80% à la fin des travaux sur présentation des factures acquittées et d'un décompte des travaux établi, daté, signé par le maître d'ouvrage,