



HÉBERGEMENTS INSOLITES

Types d'hébergements & règles d'urbanismes

1. LES TYPES D'HÉBERGEMENTS

LA CABANE DANS LES ARBRES

Cet hébergement est accessible par une passerelle, un escalier ou une tyrolienne. Elle constitue un mode d'hébergement ludique et insolite éligible au régime juridique des Habitations Légères de Loisirs (HLL).

Réglementation

- L'HLL peut être implantée sur quatre type d'emplacements (terrain de campings, parc résidentiel de loisirs, certains villages de vacances, certaines dépendances des maisons familiales de vacances), dans ce cas ces installations d'une surface hors œuvre nette (SHON) inférieure à 35 mètres carrés sont dispensées de formalité. Cependant, si elles présentent une SHON supérieure, une déclaration préalable est exigée.

- En dehors des quatre lieux d'implantations susvisés, ces constructions sont soumises au droit commun des constructions, c'est-à-dire : déclaration préalable entre 2 et 20 m² de surface hors œuvre brut (SHOB) et permis de construire au-dessus de 20 m² de SHOB, conformément aux dispositions des articles R. 421-1, R. 421-2 et R. 421-9 du code de l'urbanisme.

LA ROULOTTE

C'est un concept d'habitat nomade choisi par les vacanciers en quête de nature et d'insolite. Il existe plusieurs formules pouvant aller de la roulotte hôtelière, à la chambre d'hôtes ou à la roulotte gîte. D'un point de vue juridique, la roulotte est assimilée à une Résidence Mobile de Loisirs (RML) ou mobil-home (véhicule habitable qui a conservé ses moyens de mobilité). Si la roulotte perd ses moyens de mobilité, elle est considérée comme une Habitation Légère de Loisirs (HLL).

Réglementation

- Installation d'une roulotte sans mobilité - Comme tout HLL, la roulotte sans mobilité peut être implantée sur quatre types d'emplacement parc résidentiel de loisirs, terrain de campings classés, village de vacances classés en hébergement léger et dépendance de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.

En dehors de ces emplacements, leur implantation est soumise au droit commun des constructions (déclaration de travaux ou permis de construire).

- Installation d'une roulotte ayant conservé sa mobilité - Plusieurs options sont possibles :

1. Créer un camping déclaré
2. Demander une autorisation auprès de la mairie. Cette autorisation est délivrée sous réserve du respect des règles d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal.

LE TIPI

C'est un habitat de taille variable pouvant être meublé, utilisé à l'origine par les indiens d'Amérique du Nord.

Réglementation

Si le tipi n'est pas équipé, il est assimilé à une tente. La législation applicable est celle relative au camping libre ou en terrain aménagé. S'il comporte des équipements intérieurs comme un bloc cuisine ou sanitaires, il est assimilé à un HLL.

LA YOURTE

C'est un modèle de tente circulaire utilisée à l'origine par les nomades des steppes mongoles. Elle est souvent composée d'une structure en bois et d'une couverture de feutre ou de laine.

Réglementation

Si la yourte n'est pas équipée de cuisine ou sanitaires, elle est alors assimilée à une tente. La législation applicable est celle relative au camping libre ou en terrain aménagé. Si elle comporte des équipements intérieurs comme un bloc cuisine ou sanitaires, elle est assimilée à un 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 pailotes, sous la terre, dans un tonneau, dans un moulin ou dans un phare...

Réglementation

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

2. LE CODE D'URBANISME

Si vous optez pour un hébergement de plein air, le code de l'urbanisme définit trois types d'hébergement : les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les Résidences Mobiles de Loisirs (RLL), et les caravanes.

En dehors des terrains aménagés (parcs résidentiels de loisirs, terrains de camping, villages vacances, dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme), seules les HLL sont soumises au droit commun des constructions, c'est-à-dire à la déclaration préalable ou au permis de construire selon la surface.

LES HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS (HLL)

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

LES RÉSIDENCES MOBILES DE LOISIRS (RML)

« 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 moté leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. » Art. R.111-41 (Décret de 2015).

LES TERRAINS DE CAMPINGS OU PARCS RÉSIDENTIELS DE LOISIRS (PRL)

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

LES TENTES

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

LES RÈGLES D'URBANISME

La déclaration préalable

Elle permet 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

Elle permet à l'administration de contrôler les aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné.

Le permis de construire

Elle permet 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 grande importance.

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

LES RÈGLES D'HYGIÈNE, DE SALUBRITÉ ET 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 des Pyrénées Orientales : pyrenees-orientales.gouv.fr



Retrouvez tous les documents et les informations pratiques sur le site internet de Tourisme Roussillon Conflent, dans un espace dédié aux professionnels :

tourisme-roussillon-conflent.fr/espace-pro