Depuis quelques années le nombre d'hébergements atypiques a fortement augmenté et rencontre un vif succès auprès des touristes.
La région Centre-Val de Loire n'échappe pas à cet essor, c'est pourquoi Tourisme Loiret s'engage à vos côtés pour développer cette activité.
Une dizaine d'hébergements insolites sont aujourd'hui proposés sur nos supports de communication : roulottes, tipis, yourtes, cabanes dans les arbres, péniches…
Néanmoins il n'est pas toujours aisé de rapprocher ces hébergements de structures classiques type gite, chambre d'hôtes…
Il est nécessaire d'étudier finement la règlementation avant de lancer son projet pour qu'il puisse entrer dans la catégorie légale adaptée

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.

Ces hébergements « insolites » ne répondent pas à la définition du meublé de tourisme (villa, appartement, studio) et ne sont donc pas classables dans la catégorie des meublés de tourisme (source DGCIS).

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 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.

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 toues cabanées…

Les démarches réglementaires

Types d'hébergement	Implanter sur	Assimilable à	Déclaration	Formulaire	Articles de références du Code de l'urbanisme
Roulottes	Terrains de camping, Parc résidentiel de Loisirs, certains villages vacances, certaines dépendances de maisons familiales	Caravanes ou HLL* si équipées de cuisine ou bloc sanitaire	Surface Hors d'œuvre Brut (SHOB) < à 20 m², pas de formalité	Aucun	Articles R.111-41 suivant le code de l'urbanisme
			SHOB > à 20 m², déclaration préalable	https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa_13404.do	
	Parcelle individuelle	Caravanes	SHOB < 20 m², déclaration préalable	https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa_13404.do	
			SHOB > 20 m², permis de construire	https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa_13406_03.do	
Tipis et Yourtes	Terrains de camping, Parc résidentiel de Loisirs, certains villages vacances, certaines dépendances de maisons familiales	Tentes ou HLL si équipées de cuisine ou bloc sanitaire	SHOB < à 20 m², pas de formalité	Aucun	Articles R.111-41 suivant le code de l'urbanisme
			SHOB > à 20 m², déclaration préalable	https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa_13404.do	
	Parcelle individuelle	Tentes	SHOB < 20 m², déclaration préalable	https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa_13404.do	
			SHOB >20 m², permis de construire	https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa_13406_03.do	
Cabanes dans les arbres	Terrains de camping, Parc résidentiel de Loisirs, certains villages vacances, certaines dépendances de maisons familiales	HLL*	Si SHOB < à 20 m², pas de formalité.	Aucun	Articles R.111-41 et R.421-1, R421-2 et R. 421 suivant le code de l'urbanisme
			Si SHOB > à 20 m², déclaration préalable	https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa_13404.do	
	Parcelle individuelle	Pas de comparatif, indiquer « cabane » sur la déclaration règlementaire	SHOB < 20 m², déclaration préalable	https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa_13404.do	Articles R.111-41 et R.421-1, R421-2 et R. 421-9 suivant le code de l'urbanisme
			SHOB >20 m², permis de construire	https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa_13406_03.do	

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.

Quelques préconisations

Points de vigilance

Avant de lancer votre projet, il faudra impérativement prendre contact avec votre municipalité pour vous assurer que l'implantation de ces structures est envisageable. Consulter le Plan Local d'Urbanisme ou le Plan d'Occupation des Sols.
Au-delà de 5 unités d'hébergement et de plus de 15 personnes accueillies sur le site, certains équipements de la structure pourront être considérés comme des Etablissements Recevant du Public (ERP). Les ERP sont soumis aux règles de sécurité incendie et d'accessibilité.

La taxe de séjour

Beaucoup de communes du Loiret ont instauré la taxe de séjour. Elle est acquittée par les touristes et collectée par les propriétaires.
Pour connaître la taxe de séjour de votre commune :
http://taxesejour.impots.gouv.fr/DTS_WEB/FR/?A15

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.

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

Contact Tourisme Loiret :
Célia BERGER
Celia.berger@tourismeloiret.com
02 38 78 04 09

Etre référencé par Tourisme Loiret

Critères obligatoires à minima :

Copie de l'autorisation administrative d'implantation oui ❑ non ❑
Accès et cheminements extérieurs carrossables oui ❑ non ❑
Eclairage extérieur oui ❑ non ❑
Environnement de qualité, aménagé, avec une bonne intégration de l'hébergement oui ❑ non ❑
Absence de nuisances sonores, visuelles, olfactives… oui ❑ non ❑
Electricité dans l'hébergement oui ❑ non ❑
Eau potable dans l'hébergement ou à proximité oui ❑ non ❑
Chauffage oui ❑ non ❑
Moyen de chauffage sécurisé : .....
L'ensemble est dans un très bon état d'entretien et de propreté permanent oui ❑ non ❑
Literie et équipement de qualité oui ❑ non ❑

L'aménagement intérieur et le mobilier sont en cohérence avec la typologie de l'hébergement (ex. mobilier mongol pour les yourtes) oui ❑ non ❑

Sanitaires privatifs dans l'hébergement (en rapport avec la capacité d'accueil) ou à proximité immédiate (bloc sanitaires) oui ❑ non ❑

Précisez .....

Photos légendées :
- Vues d'ensemble oui ❑ non ❑
- Vues de l'extérieur oui ❑ non ❑
- Vues intérieures (pièce par pièce) oui ❑ non ❑

Plans ou schémas de l'ensemble (conseillé) oui ❑ non ❑
Plans ou schémas de l'hébergement Insolite (superficies des pièces, nombres de couchages…) oui ❑ non ❑

Hébergements insolites

Descriptif de l'hébergement insolite (expériences, motivations du propriétaire, description, date d'ouverture…)

……
……
……
……
……
……
……
……

Contact ……..

Nom de l'offre : ……

Adresse du site : ……

……..

……..

Téléphone : ……

E-mail : ……

Site Internet : ……..

Dates de fermeture de l'établissement ……

TOURISME LOIRET
Tourisme Loiret
Hôtel du Département – 15 rue Eugène Vignat - 45945 ORLEANS
Tél : 02 38 78 04 04