

- Hébergements : définitions, cadre réglementaire
- Insolites : repères nécessaires
- Questions, échanges

**Camille Porcedda**  
**Elisabeth Vuillet**  
**Gironde Tourisme**



## Je souhaite créer une activité d'hébergement

### **Meublé de tourisme**

Villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. Location à la nuit, à la semaine ou au mois.

Article L. 324-1-1 du Code du tourisme

### **Chambres d'hôtes**

Chambres meublées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations.

Maximum de 5 chambres et 15 personnes accueillies

**La ou les chambres d'hôtes doivent être situées dans la résidence de l'habitant, qu'il s'agisse du même bâtiment ou d'un bâtiment annexe.**

Article L.324-3 du Code du tourisme





## Je souhaite créer une activité d'hébergement

### **Meublés et chambres d'hôtes**

- Déclaration en mairie - période d'activité à déclarer
- Obtention d'un numéro Siret
  - INPI pour les meublés de tourisme
  - CCI pour les chambres d'hôtes
- Assurances (Responsabilité civile professionnelle)

### Optionnel :

- Classement en \*
  - Label Chambre d'hôtes Référence
- 



## Je souhaite créer une activité d'hébergement

- La SACEM
  - Le montant des droits d'auteur relève d'un forfait annuel unique couvrant les diffusions dans les chambres et les parties communes.
  - Il est valable quel que soit le classement de l'exploitation.
  - Validité : 2024
  - Forfait annuel HT
    - Tarif Général 126,82
    - Tarif Réduit 101,46
    - Ce forfait annuel s'entend par lieu de diffusion, à savoir :
      - ■ par chambre d'hôtes (dans la limite de 5 chambres mises à disposition selon la réglementation)
      - ■ par meublé ou gîte (quel que soit sa taille)
- Communiquer sur les plateformes de réservation
- Les piscines





Je souhaite créer une activité d'hébergement "insolite"

**Hébergements insolites et règles d'urbanisme**  
**Etude menée dans le cadre du Club Ingénierie d'ADN Tourisme**

**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](mailto:contact@fj-consultant.fr)

[www.fj-consultant.fr](http://www.fj-consultant.fr) - SIRET : 397459983 00029

 **TEILLOT**  
**ASSOCIÉS**  
SOCIÉTÉ D'AVOCATS

21 boulevard Berthelot - 63400 CHAMALIERES

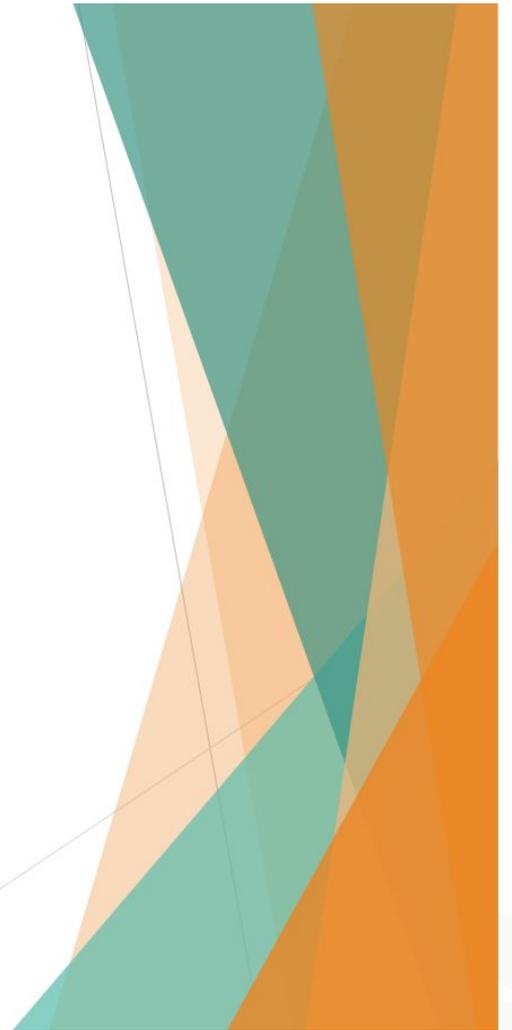
Tél. 04 73 29 30 46 - Fax. 04 73 29 30 98

[teillot-associes@orange.fr](mailto:teillot-associes@orange.fr) - [www.avocats-teillot.com](http://www.avocats-teillot.com)



# Exemples d'hébergements insolites

- ▶ Cabanes dans les arbres
- ▶ Cabanes sur l'eau
- ▶ Bulle
- ▶ Baricane
- ▶ Tiny-house
- ▶ Anciens wagons
- ▶ Tente glamping
- ▶ Caravane vintage
- ▶ Moulin ou pigeonnier
- ▶ Chaumière
- ▶ Péniche
- ▶ Igloo
- ▶ Hôtel de glace
- ▶ Cabane végétalisée



Les porteurs de projet de nouveaux modes d'hébergements dits insolites sont nécessairement confrontés à la réglementation pour leur implantation.

Relèvent-ils d'une réglementation particulière ou doivent-ils s'adapter aux règles d'urbanisme ?



## Comment qualifier juridiquement les habitats insolites ?

Il n'existe pas de définition des  
« habitats insolites » dans le Code de  
l'urbanisme et le Code de tourisme.



## 2 NOTIONS DANS LE CODE DE L'URBANISME

### Habitation Légère 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 loisirs. »*

[R. 111-37 du code de l'urbanisme](#)

### Résidence mobile 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 mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »*

[R. 111-41 du code de l'urbanisme](#)

Dans les deux cas, des auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent y être accolés, si cela n'est pas fixé au sol et facilement et rapidement démontable ([R. 111-39 et R. 111-43 du code de l'urbanisme](#))

# Habitation légère de loisirs



## Illustrations

Constituent des HLL :

- Un chalet démontable, bien que posé sur un socle en béton (CAAMarseille, 2019, n° 1717MA03166)
- Un petit chalet préfabriqué d'une surface 20,5 m<sup>2</sup>, d'environ 3m de hauteur (CAA Lyon, 2016, n° 14LY01905)
- Des Mobil-homes entourés de terrasses en bois, raccordés à l'électricité, eau, et installés sur des emplacements délimités par des rochers et arbustes (CE, 2011, n° 318201)
- Une cabane dans un arbre (Rép. Min. n° 84689, JO AN 29 déc. 2015, p. 10808)
- Yourtes, tipis, comportant des blocs cuisines ou sanitaires (Rép. Min. n° 07189, JO Sénat 14 mai 2009, p. 1216)

Ne constituent pas des HLL :

- Des constructions de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher qui doivent être recouvertes de bardage de bois sur leur façade, fixées sur des superstructures (CAA Marseille, 2011, n° 09MA00794)

[R. 111-37 et s. du  
code de  
l'urbanisme](#)

# Habitation légère de loisirs

## Implantation

- Parcs résidentiels de loisirs
- Villages vacances classés en hébergement léger
- Dépendances de maisons familiales de vacances agréées
- Terrains de camping régulièrement créés, sous conditions.

Implantation en dehors de ces emplacements possible, sous réserve de respecter le droit de l'urbanisme.

# LE CAS DES HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS (HLL)

[R. 421-2 b\)](#), [R. 421-9 b\)](#) et [R. 421-11](#) du code de l'urbanisme

- HLL implantées dans les zones autorisées (parc résidentiel de loisirs, village vacances classé en hébergement léger, dépendance de maison familiale de vacances ou terrain de camping régulièrement créé)
  - Si  $< 35\text{m}^2$ , dispense de toute formalité
  - Si  $> 35\text{m}^2$ , déclaration préalable nécessaire
  - Si situé en site classé, déclaration préalable peu importe la surface
  
- HLL implantées en dehors de ces zones : respect du droit de l'urbanisme
  - Si  $< 5\text{m}^2$ , dispense de toute formalité
  - Entre 5 et  $20\text{m}^2$ , déclaration préalable
  - Si  $> 20\text{m}^2$ , permis de construire

# Résidence mobile de loisirs



## Illustrations

Constituent des RML :

- Une roulotte (Rép. Min. n° 53392, JO AN 29 juin 2010, p. 7378)
- Un mobil-home de 24m<sup>2</sup> (CAA Lyon, 2011, n° 10LY00049)

Ne constituent pas des RML :

- **Les résidences mobiles qui constituent l'habitat permanent de gens du voyage** (CE, 2018, n° 411010)
- **Une caravane** (dès lors qu'elle conserve ses moyens de traction en permanence, et est autorisée à rouler par le Code de la Route) (R. 111-47 du code de l'urbanisme)

# LE CAS DES RÉSIDENCES MOBILES DE LOISIRS (RML)

[Rép. Min. n° 122183,  
JO AN, 23 févr. 2012,  
p. 3047](#)

- RML implantées dans les zones autorisées (parc résidentiel de loisirs, village vacances classé en hébergement léger ou terrain de camping régulièrement créé)
  - Dispense de toute formalité, peu importe la surface
- RML implantées en dehors de ces zones : respect du droit de l'urbanisme
  - Si  $< 5\text{m}^2$ , dispense de toute formalité
  - Entre 5 et  $20\text{m}^2$ , déclaration préalable
  - Si  $> 20\text{m}^2$ , permis de construire

## CAS PARTICULIER : les terrains ruraux ou camping à la ferme

- ▶ Tous ces terrains, qu'ils soient gérés par des agriculteurs ou d'autres ruraux, doivent faire l'objet d'une déclaration à la mairie, d'où leur nom de terrain « déclaré »)
- ▶ Il est possible d'y accueillir des tentes, des caravanes et des camping-cars (autocaravanes).
- ▶ Attention : L'installation de résidences mobiles de loisirs (RML) et d'habitations légères de loisirs (HLL) n'est pas autorisée dans un terrain déclaré.

[R.421-3 c du code de l'urbanisme](#)

[Article R.111-42 et R111-38 le code de l'urbanisme.](#)



Je souhaite créer une activité d'hébergement à la propriété

Pour plus d'informations :

<https://www.gironde-tourisme.com/espace-pro/hebergements/les-hebergements-insolites/>





## Je souhaite créer une activité d'hébergement

Vos contacts :

Camille Porcedda

[c.porcedda@gironde-tourisme.com](mailto:c.porcedda@gironde-tourisme.com)

Elisabeth Vuillet

[e.vuillet@gironde-tourisme.com](mailto:e.vuillet@gironde-tourisme.com)





**MERCI !**