

Implanter des hébergements insolites

La présente fiche a vocation à rappeler quelques règles d'urbanisme applicables aux hébergements insolites.

Les hébergements insolites doivent respecter les dispositions du droit de l'urbanisme. Il en est ainsi **par exemple : en matière de permis de construire, Plan local d'urbanisme (PLU), etc.**

Il convient au préalable de rappeler que, en droit de l'urbanisme, une construction peut concerner :

- un bâtiment quelle que soit son affectation (destinée à accueillir des personnes, des animaux ou des choses),
- qu'il soit qualifié de bien meuble ou immeuble au regard du droit civil,
- même dépourvu de fondations,
- quel que soit le mode d'édification ou de fabrication,
- quelle que soit la nature des matériaux (tôle, bois, béton, plaques de fibrociment, ...),
- qu'il soit amovible ou non,
- voire une structure gonflable.

Les critères d'une construction en droit de l'urbanisme sont définis par la jurisprudence.

Remarque sur la taxe de séjour (au réel ou forfaitaire) applicable aux hébergements insolites :

Les hébergements insolites ne sont pas expressément visés par le barème légal de la taxe de séjour (articles L. 2333-30 et L. 2333-41 du Code général des collectivités territoriales).

Cependant, le barème vise « *tous les autres établissements présentant des caractéristiques de classement touristique équivalentes* » ainsi que « *les hébergements de plein air présentant des caractéristiques équivalentes* » aux terrains de camping et terrains de caravanage classés.

Le Ministère de l'Intérieur indique que cette formulation a pour objet notamment d'inclure l'ensemble des hébergements classés au sens du Code du tourisme, y compris, notamment, les nouvelles natures d'hébergements classés en cas d'évolution des dispositions réglementaires régissant le classement des hébergements touristiques (Note d'information du 8 octobre 2015, NOT : INTB1521168N).

En outre, les articles L 2333.32 et L. 2333-42 du Code général des collectivités territoriales disposent :

« *Des arrêtés du maire répartissent, par référence au barème mentionné à l'article L. 2333-30 [L. 2333-41], les aires, les espaces, les locaux et les autres installations accueillant les personnes mentionnées à l'article L. 2333-29* ».

Le maire peut donc intégrer, dans le barème de la taxe de séjour établi par le conseil municipal (ou l'organe délibérant de l'EPCI), des hébergements qui ne sont pas spécifiquement mentionnés dans ledit barème ni dans la liste de l'article R. 2333-44. Comme indiqué dans la fiche juridique dédiée à la taxe de séjour, à notre sens, le fait générateur de l'assujettissement à la taxe de séjour et de la taxe de séjour forfaitaire est l'hébergement à titre onéreux d'une personne non domiciliée sur la commune et qui n'y possède pas la taxe de séjour, **quel que soit le type d'hébergement.**

Par conséquent, **les hébergements insolites ne sont pas exemptés de taxe de séjour au motif qu'ils ne sont pas visés par les textes.** Cependant, afin d'éviter tout litige, nous recommandons aux collectivités d'inscrire, dans la mesure du possible, dans la grille tarifaire de la taxe de séjour adoptée par l'organe délibérant ces hébergements insolites.

1 – Permis de construire et régime de droit commun des constructions nouvelles

Par principe, toute construction nouvelle doit être précédée de la délivrance d'un permis de construire.

1.1 Dispense de permis de construire et dispense de déclaration préalable

Sous réserve des cas particuliers, en principe, sont **dispensées de toute formalité**, les constructions nouvelles :

- qui ne sont pas implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé ou en instance de classement,
- et ayant une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres,
- et ayant une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés,
- et ayant une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés ([article R421-2](#) du Code de l'urbanisme).

1.2 Dispense de permis de construire mais obligation de déclaration préalable

Sous réserve des cas particuliers, en principe, sont soumises à une **simple déclaration préalable**, les constructions nouvelles :

1-

- qui sont situées en dehors des secteurs sauvegardés et des sites classés ou en instance de classement,
- et dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à cinq mètres carrés,
- et ayant une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres,
- et ayant une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés,
- et ayant une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés ([article R421-9](#) du Code de l'urbanisme) ;

2- ou :

- qui sont situées en dehors des secteurs sauvegardés et des sites classés ou en instance de classement,
- et ayant une hauteur au-dessus du sol supérieure à douze mètres,
- et ayant une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés,
- et ayant une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés ([article R421-9](#) du Code de l'urbanisme) ;

3- ou encore :

- qui sont situées dans les secteurs sauvegardés, dans un site classé ou en instance de classement, dans les réserves naturelles, dans les espaces ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R. 331-4 du code de l'environnement et à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article [L. 331-2](#) du même code,
- et ayant une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres,
- et ayant une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés,
- et ayant une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés ([article R421-11](#) du Code de l'urbanisme).

Le seul fait qu'une construction soit destinée à être périodiquement démontée et réinstallée n'exonère pas de la délivrance préalable du permis de construire si la construction n'en est pas dispensée par ailleurs ([articles L.421-1](#), [R.421-1](#), et [L.432-1](#) du Code de l'urbanisme)

En revanche, si le permis de construire a été délivré en considération du caractère saisonnier de la construction (c'est-à-dire d'une construction destinée à être périodiquement démontée et réinstallée), celle-ci doit être démontée à la date fixée par l'autorisation, à défaut de quoi, le permis de construire délivré devient caduc ([articles L.432-1](#) et [L.432-2](#) du Code de l'urbanisme).

Il convient de noter qu'un tel permis de construire délivré pour une construction destinée à être périodiquement démontée et réinstallée (dite saisonnière) devient caduc à l'issue d'un délai qu'il fixe et qui ne peut excéder cinq ans ([articles L.432-1](#) et [L.432-2](#) du Code de l'urbanisme).

2 – Les habitations légères de loisirs (HLL)

2.1 Définition

Sont regardées comme des **habitations légères de loisirs** les constructions **démontables** ou transportables, **destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir** ([article R* 111-31](#) du Code de l'urbanisme).

Les hébergements insolites peuvent répondre dans certains cas à cette définition et suivre alors le régime qui suit.

2.2 Lieu d'implantation

Selon l'article R. 111-32 du Code de l'urbanisme, **les habitations légères de loisirs peuvent être implantées dans :**

- les parcs résidentiels de loisirs **spécialement aménagés à cet effet** ;
- les villages de vacances classés en hébergement léger en application du [code du tourisme](#) ;
- les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme (Au sens des articles [D. 325-13](#) et suivants du Code du tourisme) ;
- les terrains de camping **régulièrement créés**, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du [code de l'urbanisme](#) dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. **Dans les terrains de camping où l'implantation d'habitations légères de loisirs est permise**, leur nombre doit, en outre, demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

Nota : l'article [R421-19](#) du Code de l'urbanisme a été modifié par le décret n°2015-482 du 27 avril 2015 (en vigueur le 1^{er} juillet 2015) et **inclut les HLL parmi les modes d'habitat dont l'accueil nécessite** (en cas de création ou d'agrandissement), pour le terrain de camping, **la délivrance préalable d'un permis d'aménager**, lorsque les hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs, sont supérieurs à 6.

Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis au I de l'article [R.* 111-32](#) où leur implantation est permise. Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, **doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables** (article [R.* 111-32](#) du Code de l'urbanisme).

En dehors des emplacements prévus à l'article [R.* 111-32](#), l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-32 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans (article [R* 111-32-1](#) du Code de l'urbanisme).

Il convient **en outre** de respecter les autres règles d'urbanisme telles que celles issues du **Plan local d'urbanisme (PLU), etc.**

Nota : La présente fiche ne concerne pas la réglementation relative aux parcs résidentiels de loisirs, aux villages de vacances, aux dépendances des maisons familiales de vacances ni aux terrains de camping.

2.3 Construction nouvelle d'une HLL et permis de construire

Sous certaines conditions, concernant le permis de construire, la construction d'une HLL peut :

- être dispensée de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme,
- ou être soumise à une déclaration préalable.

A défaut de remplir les conditions de l'un ou l'autre cas, les HLL doivent être précédées d'une délivrance de permis de construire (article [*R421-1](#)¹ du Code de l'urbanisme).

La dispense de formalité ne dispense pas de devoir respecter les règles d'urbanisme.

En toute hypothèse (même cas de dispense de formalité ou cas de déclaration préalable), l'implantation d'une HLL doit être conforme aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique (articles [L. 421-6](#), [L. 421-7](#) et [L. 421-8](#) du Code de l'urbanisme).

2.3.1 Cas de dispense de formalité au titre du Code de l'urbanisme

Les habitations légères de loisirs sont dispensées de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme :

- si elles ne sont pas implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé ou en instance de classement,
- **et si elles sont implantées dans les emplacements** mentionnés au I de l'article [R* 111-32](#) du Code de l'urbanisme :
 - les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

¹ Article [*R421-1](#) du Code de l'urbanisme : « Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

a) Des constructions mentionnées aux articles [R. 421-2 à R. 421-8-1](#) qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;

b) Des constructions mentionnées aux articles [R. 421-9 à R. 421-12](#) qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ».

- les villages de vacances classés en hébergement léger en application du [code du tourisme](#) ;
 - les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme (Au sens des articles [D. 325-13](#) et suivants du Code du tourisme) ;
 - les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du [code de l'urbanisme](#) dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans les terrains de camping où l'implantation d'habitations légères de loisirs est permise, leur nombre doit, en outre, demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. (article [R* 111-32](#) du Code de l'urbanisme).
- **et si leur surface de plancher est inférieure ou égale à 35m²** (article [* R. 421-2](#) du Code de l'urbanisme).

Les auvents, rampes d'accès et terrasses, **en raison de leur caractère amovible**, accolés aux habitations légères de loisirs implantées dans l'enceinte des lieux définis au I de l'article R. 111-32 où leur implantation est permise, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code (article [R. 421-8-2](#) du Code de l'urbanisme).

2.3.2 Cas de déclaration préalable au titre du Code de l'urbanisme

Les habitations légères de loisirs doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du Code de l'urbanisme :

1-

- si elles sont implantées dans les conditions définies à l'article [R* 111-32](#) du Code de l'urbanisme,
- et si la surface de plancher est supérieure à trente-cinq mètres carrés (article [R. 421-9](#) du Code de l'urbanisme),
- et si elles sont implantées en dehors des secteurs sauvegardés et des sites classés ou en instance de classement (article [R. 421-11](#) du Code de l'urbanisme) ;

2- ou :

- si elles sont implantées dans les sites classés ou en instance de classement,
- et si elles sont implantées dans les emplacements mentionnés au I de l'article [R. 111-32 du code de l'urbanisme](#),
- et ce, quelle que soit leur surface de plancher (article [R. 421-11](#) du Code de l'urbanisme).

3 – Yourte

La yourte peut être assimilable :

- soit à une simple tente de camping,
- soit à une habitation légère de loisirs (HLL),
- soit à une résidence démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs²,
- soit à une construction de droit commun (cf. RM Zimmermann, JOAN 14 avril 2015, QE n°66650).

La présente fiche ne concerne pas la réglementation sur le camping pris isolément (tel que par exemple l'hypothèse d'un particulier accueillant une tente) ou la création / l'aménagement d'un terrain de camping.

3.1 Distinction entre une HLL et une tente

Selon des réponses ministérielles, les yourtes seraient assimilées à une tente si elles ne sont pas équipées et à une HLL, en cas d'occupation temporaire et saisonnière, si elles comportent des équipements intérieurs, tels que des blocs cuisine ou sanitaires (RM Masson, JO Sénat 14 mai 2009, n°[07189](#) ; RM Zimmermann, JOAN 14 avril 2015, QE n°66650).

Cette distinction n'est pas partagée par l'ensemble de la doctrine puisque la définition d'une HLL à l'article R.111-31 du Code de l'urbanisme ne mentionne pas l'exigence d'équipements intérieurs tels que blocs cuisines ou sanitaires³.

D'après cet auteur, la yourte ne saurait être assimilée à une tente, laquelle a vocation à être démontée au bout de quelques jours ou de quelques semaines ; elle n'a pas vocation à être implantée pendant plusieurs mois⁴.

² article [L444-1](#) du Code de l'urbanisme. D'après l'article [R*111-46-1](#) du Code de l'urbanisme : « Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables ».

³ Revue Urbanisme construction, n°6, juin 2011, alerte 56, David GILLIG

⁴ Revue Urbanisme construction n°6, juin 2011, alerte 56, David GILLIG

3.2 Construction de droit commun

Si les yourtes ne répondent pas à la définition d'une tente, ni d'une HLL, ni d'une résidence démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, elles seront assimilables à des constructions de droit commun.

4 – Maison flottante – plateforme flottante / péniche-hôtel

☐ **Constitue une construction soumise aux conditions de droit commun concernant l'exigence ou non d'un permis de construire** les travaux de construction d'une plateforme flottante sur un plan d'eau appartenant à une personne privée, plateforme destinée à recevoir une construction à usage d'habitation, le plan d'eau destiné à recevoir ladite plateforme ne comportant aucune communication avec un fleuve navigable ou un canal et **cette plateforme ne pouvant donc être déplacée en dehors de l'étang** (TA Rennes réf. 3 mars 2010, n°1000454 BJDU 2010.313, cité note 16 sous Code Dalloz commenté Code de l'urbanisme).

D'après une réponse ministérielle, selon la jurisprudence, dès lors que la maison flottante a vocation à rester implantée à perpétuelle demeure **sur des eaux intérieures privées sans possibilité de déplacement, elle est soumise au régime de droit commun des constructions** (RM Gosselin, JOAN 15 septembre 2015, QE n°[76233](#)).

☐ En revanche, d'après cette même réponse ministérielle une péniche, transformée en « maison flottante » ou « bateau-logement », **installée sur le domaine public fluvial, est dispensée d'autorisation au titre du code de l'urbanisme** (CA Versailles, 9e ch., 21 mai 1980 et TA de Paris, 16 juin 1981, cités in RM Gosselin, JOAN 15 septembre 2015, QE n°[76233](#)).

Son stationnement nécessite **l'obtention d'une autorisation d'occupation du domaine public délivrée par le gestionnaire de celui-ci**, autorisation qui a un caractère précaire et révocable. Une telle occupation privative du domaine public fluvial, bien que dispensée d'autorisation d'occuper le sol, **reste soumise au respect des règles d'urbanisme et est donc tenue par le zonage du PLU** (RM Gosselin, JOAN 15 septembre 2015, QE n°[76233](#)).

Toutefois, au regard de la doctrine et d'une ancienne prétention administrative de soumettre à permis de construire certains bateaux-logement, selon certaines conditions, l'absence de permis de construire nécessiterait d'être confirmée par la jurisprudence.

5 – Cabanes dans les arbres

Une cabane dans les arbres

- sera soumise **aux conditions de droit commun concernant l'exigence ou non d'un permis de construire**⁵ ;
- ou pourra bénéficier **du régime des HLL**⁶ si elle remplit les conditions de ce régime.

6 – Mobile-home

Un mobile-home pourra être qualifié de résidence mobile de loisirs (RML) s'il répond à la définition suivante : « *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*** » (article [R*111-33](#) du Code de l'urbanisme).

Ainsi des mobile-homes implantés sur un terrain de camping posés sur des plots en ciment, prolongés de terrasses en bois et installés **sur des terrains clos par des haies ou des grillages, bien qu'ayant conservé leurs moyens de traction, au demeurant difficilement accessibles, ne peuvent pas être considérés comme des résidences mobiles de loisir** (cf. pour l'absence de qualification de caravanes CE 30 décembre 1998, n°[188854](#)).

Nota : la caravane fait l'objet d'une **définition distincte** de la RML au sein du code de l'urbanisme avec des dispositions spécifiques.

Les mobile-homes pourront le cas échéant revêtir une autre qualification selon les faits de l'espèce.

Les résidences mobiles de loisirs **ne peuvent être installées que dans certains endroits** limitativement énumérés (cf. articles [R*111-34](#), à R*111-34-6 du Code de l'urbanisme précité ; RM Zimmermann 16 juin 2015 JOAN QE n°[56788](#)).

⁵ TA Clermont Ferrand 28 décembre 2010, Mme Ducloux, n°1001044 : cas exigeant un permis de construire

⁶ RM Zimmermann, JOAN 19 mai 2009, QE n°41210, RM Masson, JO Sénat 14 mai 2009, QE n°[07189](#), RM Saint-Léger, JOAN 2 mars 2010, QE n°51905