

# CREER OU DEVELOPPER UN HEBERGEMENT INSOLITE DANS LES VOSGES

Qui n'a pas rêvé de construire une cabane dans les arbres, d'installer une roulotte dans son jardin ou encore d'aménager une yourte pour accueillir une famille le temps d'un court-séjour ?

Mais, il faudra bien faire attention à respecter les règles d'urbanisme, la réglementation juridique et les démarches à effectuer. Aussi cette fiche-conseil est là pour vous aider à concrétiser votre projet.



## ***DEFINITION D'UN HEBERGEMENT INSOLITE***

Un hébergement insolite est un hébergement touristique marchand atypique et original. La nature de l'hébergement ainsi que le lieu peuvent être insolites.

## ***LA CREATION***

### ***A - LA TYPOLOGIE DES HEBERGEMENTS INSOLITES***

#### 1. La cabane dans les arbres/cabanes sur pilotis



Les cabanes dans les arbres sont les hébergements insolites les plus répandus et les plus développés en France. Ce sont des hébergements atypiques la plupart du temps en bois accessibles par escalier, échelle ou tyrolienne. Elles sont implantées seulement dans les arbres offrant des vues remarquables dans des cadres préservés. Une cabane peut faire 16m<sup>2</sup> et comporter une terrasse de 8m<sup>2</sup> avec des sanitaires adéquates, un coin cuisine et un espace chambre afin d'accueillir 2 à 4 personnes. Encore une fois ces données restent une base générale, il est possible de rencontrer des cabanes de plus grandes surfaces et de plus grandes capacités.

## 2. La yourte et le tipi



Une yourte est une habitation traditionnelle venue de Mongolie alors qu'un tipi est une habitation des tribus Amérindiennes. Tous deux doivent comporter un minimum de mobilier tel que des rangements, un couchage et un poêle pour se chauffer.

## 3. La roulotte



La roulotte est une remorque qui peut être tractée. Elle peut être équipée de sanitaire, d'un coin cuisine, d'une chambre et d'un espace extérieur. Cet hébergement peut avoir une surface de 8 à 17m<sup>2</sup> et ainsi accueillir 2 à 6 personnes.

## 4. Les bulles



Hébergement insolite, les bulles permettent de passer une nuit à profiter des étoiles tout en étant à l'abri des intempéries.

## B. LE CODE DE L'URBANISME



A ce jour, aucun texte législatif ou réglementaire ne précise expressément l'encadrement juridique des modes d'hébergement qualifiés d'insolites.

L'implantation d'hébergements insolites relève du droit de l'urbanisme qui définit 3 types d'hébergement :

### 1. Les habitations légères de loisirs (HLL) :

Les habitations légères de loisirs sont des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (Article R\*111-38 du code de l'urbanisme).

Elles peuvent être implantées dans :

- Les terrains de campings
- Les parcs résidentiels de loisirs (PRL) : terrains aménagés spécialement affectés à l'accueil des HLL/RML/caravanes
- Les villages de vacances classés en hébergement léger
- Les dépendances des maisons familiales de vacances

En dehors de ces terrains aménagés (exemple terrain privé), les HLL sont soumises au droit commun des constructions (permis de construire ou déclaration de travaux).

### 2. Les résidences mobiles de loisirs (RML) : (appelées aussi mobil-homes)

Les résidences mobiles de loisirs sont des 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\*111-41 et suivants du code de l'urbanisme).

Elles peuvent être implantées dans :

- Les terrains de campings
- Les parcs résidentiels de loisirs (PRL) : terrains aménagés spécialement affectés à l'accueil des HLL/RML/caravanes
- Les villages de vacances classés en hébergement léger



En dehors de ces terrains aménagés (exemple terrain privé), l'implantation de RML est interdite depuis le 01/01/2016.

### 3. Les caravanes

Elles correspondent aux véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. Ces véhicules doivent conserver en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. (Article R\*111-47 du code de l'urbanisme).

Cette définition inclut les camping-cars appelés aussi autocaravanes.

Elles peuvent être implantées dans :

- Les terrains de campings
- Les parcs résidentiels de loisirs (PRL) : terrains aménagés spécialement affectés à l'accueil des HLL/RML/caravanes

En dehors de ces terrains aménagés (exemple terrain privé), les caravanes peuvent être installées sans autorisation préalable pour une durée temporaire de moins de 3 mois, avec une déclaration préalable pour une durée supérieure à 3 mois.



La caravane doit conserver en permanence ses moyens de mobilité (roues, barre de traction...) afin de pouvoir quitter son emplacement à tout moment. Sinon, elle sera considérée comme une HLL et soumise au droit commun des constructions (permis de construire ou déclaration de travaux).

Autres termes à connaître :

**Les tentes** (pas de définition réglementaire) : sont des abris portatifs démontables et imperméables que l'on dresse en plein air.

**La surface au plancher** : La surface au plancher (SP) des constructions est égale à la somme des surfaces de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades, excluant ainsi les épaisseurs correspondant à l'isolation.

- Sont donc compris les combles et sous-sols aménageables.
- Ne sont pas compris les surfaces éventuellement occupées par :
  - o Les terrasses non couvertes (loggias, toitures-terrasses, balcons),
  - o Les saillies à caractère décoratif,
  - o Les vides (trémies d'ascenseur ou d'escalier, rampes d'accès),
  - o Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres
  - o Les surfaces des combles non aménageables.

## C. CORRESPONDANCE TYPOLOGIE DE L'HEBERGEMENT ET DU CODE DE L'URBANISME

Les hébergements dits « insolites » sont définis par 'assimilation' aux types d'hébergement définis par le code de l'urbanisme.

Hébergement insolite	Assimilié à	Implantation	Formalités
<b>Yourtes équipées (cuisine, sanitaire...)</b> <b>Tipis équipés</b> <b>Cabanes équipées</b> <b>Roulottes sans moyen de locomotion</b>	HLL	Camping PRL Village vacances Maisons vacances	Si SP<35m <sup>2</sup> pas de formalité Si SP>35m <sup>2</sup> déclaration préalable
		Terrain privé	Si SP <20m <sup>2</sup> déclaration de travaux Si SP>20m <sup>2</sup> permis de construire
<b>Yourte</b> <b>Tipis</b> <b>Cabanes</b> <b>Bulles sans équipement</b>	TENTES	Camping PRL	Déclaration préalable
		Terrain privé	Si – 6 tentes et – 20 pers déclaration en mairie Si + 6 tentes et + 20 pers permis d'aménager
<b>Roulotte avec moyen de locomotion (mobil-home)</b>	RML	Camping PRL Villages vacances	RML<40 m <sup>2</sup> pas de formalité RML>40m <sup>2</sup> déclaration préalable (considérée comme HLL)
		Terrain privé	<b>INTERDIT</b>
<b>Caravane</b>	CARAVANE	Camping PRL	Aucune formalité
		Terrain privé	<3 mois : aucune formalité >3 mois : déclaration préalable



**SANCTIONS** : Dans le cadre de travaux ou d'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par le code de l'urbanisme, le porteur de projet risque de lourdes peines pouvant aller d'une amende à la démolition des ouvrages, voire même un emprisonnement en cas de récidive. Il convient de bien se renseigner avant de commencer son projet.

**POUR VOUS AIDER** : les services urbanisme des mairies ou des communautés de communes

## **D. LES AIDES FINANCIERES**

### **1. Les subventions régionales**

La région grand Est soutient les projets de création d'hébergements insolites de qualité, structures pérennes à l'exclusion des tipis, yourtes et bulles démontables. Les établissements devront pouvoir justifier du classement « Insolite » Gîtes de France ou Clévacances ou de tout autre organisme habilité à attribuer ce classement.

Condition pour bénéficier d'une subvention : Obligation d'implanter 3 structures minimum

Montant de l'aide : Taux maxi : 20 %

Plafond : 50 000 € (pour un maxi de 5 structures soit 10 000 € par structure)

Plancher : 6 000 € (pour un mini de 3 structures, soit 2 000 € par structure)

**POUR EN SAVOIR PLUS :** Région Grand Est – Place Gabriel Hocquard – CS 81004 – 57036 METZ Cedex 01  
– Karine MULLER – Tel : 03 87 33 61 70 – mail : karine.muller@grandest.fr

### **2. Les subventions départementales**

Suite à la loi NOTRe, il n'est désormais plus possible de verser des subventions pour tous types de projets touristiques. Toutefois, la loi NOTRe précise que les aides à l'immobilier relèvent de la compétence des communautés de communes, qui peuvent déléguer cette mission au Conseil Départemental par voie de convention.

**POUR EN SAVOIR PLUS :** Conseil départemental des Vosges – Isabelle BONNARD  
8, rue de la Préfecture – 88000 EPINAL – Tel : 03.29.29.88.09 – mail : ibonnard@vosges.fr

## **E. L'ENVIRONNEMENT JURIDIQUE**

### **1. Déclaration juridique**

L'exercice d'une activité non salariée impose d'être déclarée auprès d'un centre de formalités des entreprises (CFE) :

- Pour les activités de location sans services de prestations para hôtelières : déclaration au CFE du Tribunal de Commerce – Cité judiciaire – 88000 EPINAL – Tel : 03.29.34.33.76
- Pour les activités de location avec prestation de services (nettoyage des locaux, prestations de restauration, location de vélos...) : déclaration au CFE de la CCI – Centre d'Affaires - 1 place du Général de Gaulle – 88000 EPINAL – Tel : 03.29.33.88.88
- Pour les activités agritouristiques en complément d'une exploitation agricole : déclaration au CFE de la Chambre d'Agriculture – 17, rue André Vitu – 88000 EPINAL – Tel : 03.29.33.88.88

### **2. Impôts et taxes**

Sur le plan fiscal, quelle que soit la qualification juridique des activités exercées, les recettes réalisées au titre d'une prestation d'hébergement relèvent de la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC).

Ainsi, l'impôt sur le revenu sera calculé soit au régime fiscal des micro-entreprises (micro-BIC), soit au régime réel simplifié des BIC.

**POUR EN SAVOIR PLUS :** VOTRE CENTRE LOCAL DES FINANCES PUBLIQUES OU CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES – 25, rue Antoine Hurault – 88000 EPINAL – Tel : 03.29.69.25.25 – mail : [ddfip88@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip88@dgfip.finances.gouv.fr)

Et la taxe de séjour ? Elle est payée par le touriste, le loueur de meublés collecte le montant de la taxe de séjour (défini par la commune ou la communauté de communes) auprès des touristes séjournant dans l'hébergement touristique.

### 3. TVA

S'il ne remplit pas les conditions pour bénéficier de la franchise en base de TVA, l'exploitant est assujéti à la TVA au taux de 10 % pour la prestation d'hébergement et de petits déjeuners.

Cette taxe est directement facturée aux clients sur les biens qu'ils consomment ou les services qu'ils utilisent. C'est aux professionnels de la collecter sur les opérations imposables et la déclarer.

## **F. LA COMMERCIALISATION**

### 1. Les labels

#### **Le label Clévacances :**



Clévacances Insolite regroupe des hébergements atypiques, pour des vacances au goût d'aventure et de nature : cabanes perchées, roulotte ou yourtes ont droit de cité dans le label mais le confort reste le critère déterminant.

**POUR EN SAVOIR PLUS :** CLEVACANCES – 17, rue André Vitu – 88026 EPINAL Cedex – Tel : 03.29.35.62.47 – mail : [clevacances8854@gmail.com](mailto:clevacances8854@gmail.com)

#### **Le label Gîtes de France :**



Les hébergements insolites « Gîtes de France » proposent un dépaysement total et atypique. Que ce soit dans une roulotte, un tipi, une yourte, ou encore une cabane perchée dans les arbres ..., l'aménagement intérieur est confortable et l'accueil chaleureux et personnalisé. Chaque hébergement insolite bénéficie également d'un environnement extérieur privilégié.

**POUR EN SAVOIR PLUS :** GITES DE FRANCE VOSGES – 31, rue François de Neufchâteau – BP 236 – 88006 EPINAL Cedex – Tel : 03.29.35.33.38 – mail : [developpement@vosges-gites.com](mailto:developpement@vosges-gites.com)



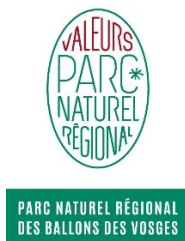
## La marque Tourisme et Handicap



La marque apporte une garantie d'un accueil efficace et adapté aux besoins indispensables des personnes handicapées (handicap auditif, mental, moteur, visuel). Elle permet de donner une information fiable sur l'accessibilité des lieux de vacances ou de loisirs.

**POUR EN SAVOIR PLUS :** Direction régionale des Entreprises de la Concurrence, de la Consommation, du travail et de l'Emploi du Grand Est – (DIRECCTE)– 1, rue du Chanoine Collin – BP 11 015 – 57036 METZ Cedex 1 – Tel : 03 54 48 20 34 - mail : [chantal.cartau@direccte.gouv.fr](mailto:chantal.cartau@direccte.gouv.fr)

## La marque Valeurs Parc naturel régional



La marque 'Valeurs Parc naturel régional' est une marque collective simple unique et commune à tous les Parcs naturels Régionaux. Elle peut être attribuée à des propriétaires de meublés de tourisme situés dans le Parc Naturel régional des Ballons des Vosges qui respectent les 3 valeurs de la marque, à savoir :

- Respect de l'environnement et des patrimoines culturels
- Dimension humaine et sociale
- Attachement au territoire

**POUR EN SAVOIR PLUS :** PARC NATUREL REGIONAL DES BALLONS DES VOSGES – 1 cour de l'Abbaye – 68140 MUNSTER – Tel : 03 89 77 90 20 – mail : [info@parc-ballons-vosges.fr](mailto:info@parc-ballons-vosges.fr)

## 2. Astuces pour mieux commercialiser

- Etre référencé dans votre office de tourisme local : les offices de tourisme assurent la promotion des hébergements de leur territoire via leur brochure et leur site internet.
- Avoir son propre site internet avec un formulaire de réservation.
- Adhérer à une centrale de réservation
- Etre présent sur des sites internet ciblés en veillant à tenir à jour vos plannings de réservation si besoin, en intégrant des photos et des vidéos de qualité et en rédigeant un descriptif précis de votre hébergement.
- Réserver un accueil chaleureux : mettez à disposition une bouteille d'eau fraîche locale de préférence (Vittel ou Contrex) ou un produit régional (bonbons des Vosges, petits crus...).
- Constituer un fichier-client avec les coordonnées mail des internautes qui vous ont fait une demande, qui sont venus 1 fois dans votre hébergement et les clients fidèles en qualifiant leur profil (âge, CSP, famille/couple/amis...) dans un but d'adapter vos petites attentions en fonction du type de clientèle accueilli. Le fichier-client permet d'informer des disponibilités de votre gîte, d'envoyer des photos différentes suivant les saisons et de garder le contact afin de faire venir ou revenir vos hôtes.
- Pratiquer des tarifs promotionnels sur les périodes de basse saison.
- Intégrer un coffret-cadeau (wonderbox, smartbox...)

Ce document a été réalisé par le Conseil Départemental des Vosges.