



LES RÈGLES D'URBANISME LIÉES AU TOURISME



Avant toute décision concernant la création d'un hébergement touristique (construction ou rénovation), il est nécessaire de se renseigner sur les dispositions d'urbanisme en vigueur sur la commune du lieu du projet (Plan Local d'Urbanisme, carte communale, ...), ainsi que les règles de construction et d'accessibilité.

Il peut y avoir localement des restrictions spécifiques ou des réglementations particulières (ex : secteurs sauvegardés, abords des Monuments Historiques, site inscrit ou classé, zone de prévention des risques naturels, ..)

Il est conseillé de demander un certificat d'urbanisme (1) à la mairie afin de connaître la situation du bien (terrain ou bâtiment) avant de conclure l'achat en vue d'en faire un hébergement touristique, aux risques de se retrouver avec un bien inexploitable.

C'est notamment le cas pour un changement de destination (ex : transformation d'une grange en gîte) et/ou sur un terrain classé en zone agricole.

(1) *Le certificat d'urbanisme est un document qui indique les règles d'urbanisme applicables à un terrain donné. Il existe 2 types de certificats :*

- *Le certificat d'information : il permet de disposer d'informations sur la situation d'un terrain (ex : servitudes, droit de préemption, zone de protection, taxe d'aménagement, ..)*

- *Le certificat opérationnel : il apporte des informations sur la faisabilité du projet (en plus des informations du certificat d'information, état des équipements publics (voiries, réseaux) existants ou prévus desservant le terrain*



QUELLES AUTORISATIONS D'URBANISME DEMANDER ?

Permis de construire pour :

- constructions nouvelles d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher supérieure à 20m² (40m² en zone urbaine d'un PLU) ;
- constructions nouvelles d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher >20 m² et ≤ 40 m² ayant pour effet de porter la surface de l'emprise totale de construction à plus de 150 m² (au 1er mars 2017 ; 170m² auparavant) ;
- modifications de la façade ou des structures porteuses par changement de destination (grange, commerce... transformés en meublé ou chambres d'hôtes)
- Intervention sur un bâtiment inscrit au titre des Monuments Historiques ou dans un secteur sauvegardé ;
- modifications des structures porteuses ou de la répartition des volumes sur un immeuble protégé ou identifié par un plan de sauvegarde des Monuments Historiques approuvé ;
- travaux sur immeubles inscrits au titre des Monuments Historiques (sauf travaux d'entretien ou de réparations ordinaires) ;

- piscines couvertes avec couverture fixe ou mobile $\geq 1,80\text{m}$ de hauteur et $>20\text{ m}^2$ de surface de plancher ou d'emprise au sol ;
- piscines non couvertes ou avec une couverture fixe ou mobile $<1,80\text{ m}$ si bassin $> 100\text{ m}^2$.

Permis d'aménager :

- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ou habitations légères de loisirs et pour les aires naturelles de camping. (Capacité inférieure : simple déclaration en mairie)

Permis de démolir :

- pour les démolitions partielles ou totales d'un bâtiment si instauration par la commune du permis de démolir, si situé en secteur sauvegardé, site classé, site inscrit, dans le champ de visibilité d'un Monument Historique, dans une AVAP ou ZPPAUP, si bâtiment identifié.

Déclaration préalable pour les :

- constructions d'une hauteur $\leq 12\text{m}$ et d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher entre $> 5\text{m}^2$ et $\leq 20\text{ m}^2$;
- extensions en zone urbaine d'un PLU créant une emprise au sol ou une surface de plancher $>20\text{m}^2$ et $\leq 40\text{ m}^2$ à condition que la construction totale soit $< 150\text{ m}^2$ (170 m^2 avant le 01/03/17) ou que la construction existante dépasse déjà 150 m^2 (170 m^2 avant 01/03/2017) ;
- changements de destination d'un bâtiment sans modification des façades, ni des structures porteuses ;
- construction d'un mur $\geq 2\text{ m}$ (et quelle que soit la hauteur en secteur sauvegardé) ;
- modifications de l'aspect extérieur d'un bâtiment
- construction d'une piscine d'une superficie $\leq 100\text{ m}^2$ non couverte ou dont la couverture (fixe ou mobile) est supérieure à $1,80\text{ m}$ (quelle que soit la superficie du bassin ou la hauteur en site classé) ;
- travaux de ravalement dans les périmètres protégés (sites classés, Monuments Historiques), sur immeubles protégés en application du L 151-9 et sur instauration par la commune ;
- travaux intérieurs des immeubles identifiés par un plan de sauvegarde des Monuments Historiques non approuvé ou mis en révision ;
- transformation $> 5\text{ m}^2$ de surface close et couverte en un local constituant de la surface de plancher ;
- installation d'une caravane autre qu'une résidence mobile hors terrain de camping, parc résidentiel de loisirs (PRL), ou terrain de résidence du propriétaire, pendant plus de 3 mois

consécutifs ou non ;

- création ou agrandissement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs jusqu'à 20 personnes ou 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- les terrasses de plain-pied en site classé ;
- les habitations légères de loisirs quelle que soit leur surface de plancher en site classé ;
- réalisation d'une division foncière notamment pour en détacher un ou plusieurs lots.

Info + : pour les particuliers, le recours à un architecte DPLG (inscrit à l'ordre des architectes) est obligatoire au-delà du seuil de 150 m² de surface au plancher en construction neuve, lors de modifications ou d'extensions ; il est obligatoire pour une personne morale (association, collectivité, entreprise, société civile, ..) quelle que soit la surface.

>>> **Cas particulier des E.R.P. (Etablissements Recevant du Public)**

- Les établissements recevant du public (hôtels, gîtes de groupe, restaurants, musées, salles de réception, boutiques etc.) doivent également faire l'objet d'une demande d'autorisation au regard des règles de construction pour effectuer des travaux de création, d'aménagement, de modification (ex : création de toilettes...).
- Attention : par « création », on entend aussi l'ouverture d'une activité relevant de l'ERP dans un bâtiment existant, par exemple, une salle de réception dans une orangerie, une salle d'exposition dans une grange, un gîte de groupe supérieur à 15 personnes dans une maison.... Si les travaux, voire le simple aménagement mobilier, ne sont pas soumis à une demande de permis de construire ou d'aménager, ils doivent néanmoins être déclarés à l'aide de l'imprimé CERFA n°13824*03
- Cette démarche vous permettra de connaître vos obligations concernant la sécurité/incendie et l'accessibilité aux personnes handicapées
- L'autorisation ne peut être délivrée que si les travaux ou l'installation le cas échéant, sont conformes aux normes d'accessibilité et de sécurité.
- Attention : le délai d'instruction des permis de construire des ERP est de 5 mois (contrairement aux maisons d'habitation où il est communément de 2 mois).

>>> **Cas particulier de l'hôtellerie de plein air : terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs.**

• **Rappel : un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL)** est destiné à proposer des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs et/ou équipements assimilés tels que certains hébergements insolites (voir ci-dessous). Il n'y a pas de capacité minimale. Il peut être classé (démarche volontaire).

- Camping d'une capacité inférieure à 6 tentes (ou caravanes) et de moins de 20 campeurs sur une parcelle individuelle => déclaration préalable en mairie.

Ne peuvent pas accueillir de RML, HLL ou hébergements insolites assimilés .

- Terrain de camping d'une capacité supérieure ou parc résidentiel de loisirs (PRL) => permis d'aménager avec notice d'insertion paysagère.

Peuvent accueillir tentes, caravanes, RML, HLL et hébergements insolites assimilés

• **Résidences mobiles de loisirs (RML)** : véhicules terrestres habitables, destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent leurs moyens de mobilité (ex : mobil-homes, roulottes...).

Elles peuvent être installées sans autorisation d'urbanisme dans 3 types de lieux : terrains de camping créés avec permis d'aménager, P.R.L. et villages de vacances classés.

• **Habitations légères de loisirs (HLL)** : constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (ex : chalets, cabanes, yourtes et tipis avec sanitaires intérieurs...).

Les HLL peuvent être installées sans autorisation d'urbanisme mais sous conditions fixées aux articles R 421-23c et R 421-9e du Code de l'Urbanisme, dans 4 types de lieux :

- terrains de camping - Parc Résidentiel de Loisirs - villages de vacances classés - une dépendance de maison familiale de vacances agréée.

En camping, le nombre d'HLL ne doit pas dépasser 20 % du nombre d'emplacements (ou limité à 35 HLL si moins de 175 emplacements).

En dehors de ces emplacements, et sous réserve d'être implantés dans les secteurs constructibles conformément aux règles d'urbanisme applicables dans la zone, leur implantation est soumise au droit commun des constructions (déclaration préalable en dessous 20 m², permis au-delà...).

• **Tentes** : elles peuvent être implantées soit dans un terrain de camping aménagé, soit sur un terrain privé en accord avec le Code de l'urbanisme. Admettre une tente dans son jardin sans autorisation est interdit. Si le PLU le permet, il faut a minima être déclaré.



YOURTES ET TIPIS

Soit cet hébergement n'est pas équipé (cuisine, sanitaires...) => il est alors considéré **comme une tente**

(voir accueil des tentes ci-dessus sur parcelle individuelle ou terrain de camping).

Soit cet hébergement est équipé => il est alors considéré comme une HLL.

(voir HLL ci-dessus)

CABANES DANS LES ARBRES

Soit cet hébergement est installé **dans un terrain de camping classé / un P.R.L. / un village vacances classé ou une maison familiales de vacances :**

– dispense de formalité, idem HLL

Soit cet hébergement est en dehors de ces structures :

– surface entre 5 m² et 20 m² => déclaration préalable (sauf si hauteur supérieure à 12 m, dans ce cas permis de construire)

– surface supérieure à 20 m² => permis de construire

Une construction démontable fait l'objet d'un permis de construire qui précise la période pendant laquelle elle doit être démontée ; il n'y a donc pas de nouvelle demande lors de la réinstallation.

La présente fiche vous indique les principales réglementations : il est toutefois nécessaire de vous renseigner précisément au regard de votre projet et de son implantation.



INFOS PRATIQUES

(voir également fiche « contacts utiles »)

ORGANISMES RÉFÉRENTS	TEXTES DE RÉFÉRENCE	SITES INTERNET
<p>DDT de la Creuse Cité Administrative - Place Bonnyaud – BP147 - 23003 Guéret Cedex Tél. 05 55 61 20 23 – mail : ddt@creuse.gouv.fr</p> <p>CAUE de la Creuse Maison Départementale des Patrimoines 11 rue Victor Hugo - BP 250 - 23000 Guéret Tél. 05.44.30.27.56</p> <p>UDAP de la Creuse 14, avenue Louis Laroche – 23000 Guéret Tél : 05 55 52 11 52 – mail : udap.creuse@culture.gouv.fr</p>	<p>Code de la Construction et de l’Habitation : articles L111-8, R111-31, R111-32</p> <p>Code de l’Urbanisme : articles R421-9, R421-19, R421-23-c ,421-12 – article 28 loi n°2010-788 du 12/07/2010 (cf loi Grenelle 2, JO du 13/07/2010)</p> <p>Code de l’Environnement : articles L341-1 et suivants, articles R341-1 et suivants</p> <p>Code du patrimoine : articles L642-6, L641-1, L621-30-1</p> <p>JO du Sénat du 14/05/2009</p>	<p>https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1986</p> <p>https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17665</p>

MISE À JOUR : JUIN 2020

CONTACT

CREUSE TOURISME | 9 avenue Fayolle | 23005 GUÉRET CEDEX
www.tourisme-creuse.com | 05 55 51 93 23 – Contact: Isabelle DUCHER
Site pro : www.pro.tourisme-creuse.com

