



Créer mon hébergement insolite

Point sur les règles d'urbanisme

Jeudi 13 janvier 2022

C'est quoi le CAUE ?

CAUE

Architecture

Urbanisme

Paysage

CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DE LA CÔTE-D'OR

Une équipe pluridisciplinaire

Président



Joël Abbey

Directeur



Xavier Hachart
Architecte

Conseillers



Samia Chaker
Architecte



Gabrielle Charaix
Architecte



Marie-Noëlle
De Oliveira
Urbaniste



Marine Granjon
Paysagiste



Julie Lestage
Paysagiste



Armelle Voinier
Architecte

Documentaliste
Assistante de communication



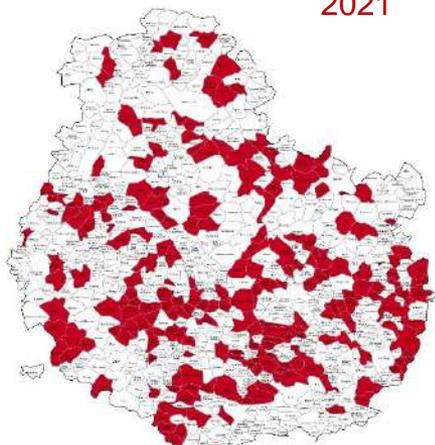
Véronique
Mechmoum

Secrétaire de direction



Nathalie Mothère

Communes
adhérentes
2021



Les CAUE en
France



4 grandes missions

INFORMER
SENSIBILISER
CONSEILLER
FORMER

A destination...

- Collectivités
- Particuliers
- Grand public
- Milieu scolaire...

21

Côte-d'Or
caue

Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

Point sur les règles d'urbanisme

1. Cadre législatif et réglementaire
 2. Autorisations d'urbanisme
3. Prise en compte des documents d'urbanisme
 4. Quelques conseils utiles

1. Cadre législatif et réglementaire

L'hébergement touristique insolite peut prendre des formes très diverses et variées : **cabanes dans les arbres, roulottes, yourtes, bulles, habitats enterrés, tipis, etc.**

Il connaît depuis quelques années un essor assez fulgurant et suscite de nombreuses vocations.

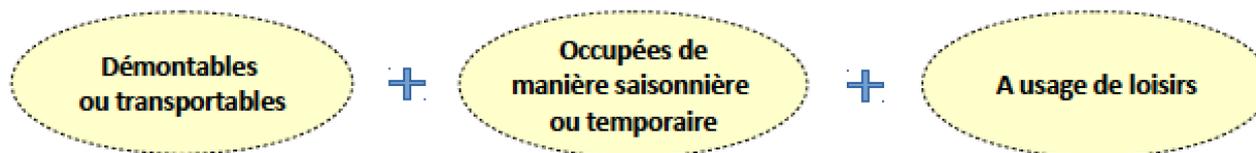
Malgré ce développement, **aucun texte législatif ou réglementaire ne précise expressément l'encadrement administratif et juridique de ces modes d'hébergement.**

Pour autant, l'absence de mention au sein de la réglementation **ne signifie pas que ce type d'hébergement est totalement libre et peut être réalisé n'importe où et dans n'importe quelles conditions.**

Dans les faits, il faut procéder à **une assimilation administrative aux modes d'hébergement règlementés** tels que les caravanes, les yourtes (équipées), les cabanes ou les bulles qui sont assimilées à des **Habitation Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML)**, telles que les roulotte...etc.

Les HLL

L'article R. 111-37 du Code de l'urbanisme les définit comme des constructions devant être cumulativement :



Les RML

Il s'agit de véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le Code de la route interdit à la circulation (art. R. 111-41 CU).

les RML sont des véhicules qui disposent de moyens de mobilité (roues) alors que les HLL demeurent des constructions sans moyen de mobilité propre.

**=> EN CONSÉQUENCE, LES RML QUI ONT PERDU LEUR MOYEN DE MOBILITÉ
SONT CONSIDÉRÉES COMME DES HLL.**

L'implantation des modes d'hébergement insolite relève au regard du droit de l'urbanisme :

- 1. Soit des règles d'ouvertures des structures « classiques » d'hébergement de plein air (camping, parc résidentiel de loisir (PRL)...etc.).**
- 2. Soit du droit commun des règles de constructions.**

R.111-38 du code de l'urbanisme

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- 3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
- 4° Dans 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 ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit 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.

R.111-42 du code de l'urbanisme

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- 3° Dans 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.

Dispositions applicables dans un établissement d'hébergement de plein air (camping, PRL...etc.)

RÉGIME D'AUTORISATION SPÉCIFIQUE AUX HLL IMPLANTÉES DANS UN LIEU PRÉVU À CET EFFET (ART. R. 111-38 CU)

En dehors d'un périmètre protégé		Dans un périmètre protégé ³
Surface de plancher ou emprise au sol < 35 m ²	Dispense (R. 421-2 CU)	Déclaration préalable (R. 421-11 CU)
Surface de plancher ou emprise au sol ≥ 35 m ²	Déclaration préalable (R. 421-9 CU)	

- 3 Dans les périmètres des sites patrimoniaux remarquables, dans les abords des monuments historiques, 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.

2. Autorisations d'urbanisme

Dispositions applicables dans un établissement d'hébergement de plein air (camping, PRL...etc.)

ROULOTTES	Terrain aménagé	Avec moyens de mobilité	Assimilées à : Caravanes (avec carte grise)	Régime spécifique des Caravanes
			Assimilées à : RML (sans carte grise)	Aucune autorisation préalable
	Sans moyens de mobilité	Assimilées à : HLL SP ≤ 35m ² SP > 35m ²	Dispense DP	
	Hors Terrain aménagé	Avec moyens de mobilité	Assimilées à : Caravanes (avec carte grise) - Installation < 3 mois/an* - Installation > 3 mois/an* - Dans les secteurs visés au R. 111-48 CU	Dispense DP Interdiction
Sans moyens de mobilité		Assimilées à : HLL	Droit commun	

2. Autorisations d'urbanisme

Dispositions applicables aux habitats flottants

HABITATS FLOTTANTS	Domaine public	<i>Avec moyens de mobilité</i>	AOT + Aucune formalité requise au titre du CU + Respect des règles d'urbanisme
		<i>Sans moyens de mobilité</i>	Droit commun + Respect des règles d'urbanisme
	Domaine privé	<i>Avec moyens de mobilité</i>	<i>Plan d'eau ouvert :</i> Autorisation du propriétaire + Aucune formalité au titre du CU + Respect des règles d'urbanisme
		<i>Sans moyens de mobilité</i>	<i>Plan d'eau fermé :</i> Droit commun + Respect des règles d'urbanisme
			Droit commun + Respect des règles d'urbanisme

2. Autorisations d'urbanisme

Pour les HLL, à défaut de s'implanter dans un lieux prévus cités précédemment, elles relèvent **du droit commun des constructions conformément à l'article R.111- 40 du CU, et ne peuvent bénéficier de leur régime spécifique.**

Ces dispositions s'appliquent également aux roulottes, ou habitats flottants sans mobilités. Les roulottes sont cette fois-ci assimilées aux HLL.

Si plusieurs HLL dont surface de plancher supérieure à 40 m² obligation permis d'aménager.

Quelle que soit la hauteur

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ayant:	En droit commun	
	Constructions nouvelles d'une hauteur ≤ 12 m	Constructions nouvelles d'une hauteur > 12 m
une emprise au sol et une surface de plancher inférieures ou égales à 5 m ² (2)	Dispense R421-2 a)	Déclaration Préalable R421-9 c)
5 m²		
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 5 m ² (2) ET une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m ² ET une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m ²	Déclaration Préalable R421-9 a)	
20 m²		
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m ²	Permis de construire R421-1	

3. Prise en compte des documents d'urbanisme

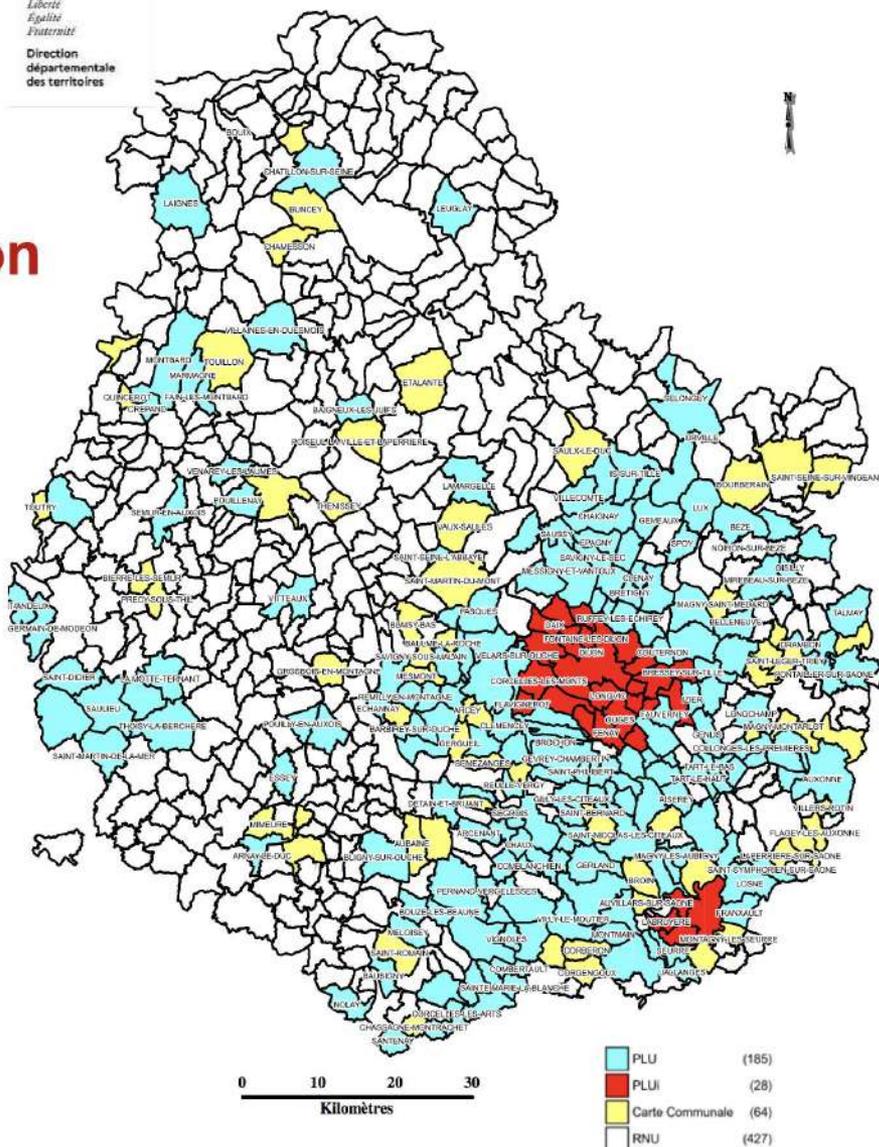
D'une façon générale, les opérations envisagées ne sont autorisées que dans la mesure où elles sont **en conformité avec la destination des zones territoriales concernées telles que définies par les documents d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme intercommunale (PLUi), PLU, carte communale).**

En l'absence de documents d'urbanisme, les communes sont soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU). Elles doivent respecter le principe de constructibilité limitée.

Dans les espaces urbanisés, à moins que le règlement l'interdise, ces projets sont possibles sous réserve du respect des règles d'implantations, de gabarit....

Nota : L'hébergement insolite est encore trop peu pris en compte dans les documents d'urbanisme. La temporalité des projets, les évolutions juridiques récentes, et la complexité administrative expliquent en grande partie cette situation.

La planification en Côte d'Or



Dans les communes au RNU

Dans les communes non couvertes par un document d'urbanisme, et dans lesquelles s'applique donc le **Règlement National d'urbanisme (RNU)**, le principe en matière d'urbanisation est la règle de la **constructibilité limitée** des terrains situés hors des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) de la commune.

Ce principe comporte des exceptions et notamment la possibilité pour la commune d'autoriser, **sur délibération motivée du conseil municipal, les constructions et installations hors parties urbanisées, lorsque le conseil municipal considère que l'intérêt de la commune le justifie, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, pour le développement d'une activité économique, dynamique communale...**

L'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturelles, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) est demandé pour évaluer la prise en compte des objectifs de gestion économe des espaces et de protection des activités agricoles et forestières.

Nota : un projet située en continuité de l'existant pourrait être autorisé sans délibération motivée, dérogation....

Exemple
PAU



Les communes en carte communale

La carte communale est un document d'urbanisme simple qui **délimite les secteurs de la commune où les permis de construire peuvent être délivrés.**

Elle peut **élargir le périmètre constructible au-delà des « parties actuellement urbanisées »** ou créer de nouveaux secteurs constructibles qui ne sont pas obligatoirement situés en continuité de l'urbanisation existante. Elle peut aussi **réserver des secteurs destinés à l'implantation d'activités industrielles ou artisanales.**

Contrairement au PLU, **elle ne peut pas réglementer de façon détaillée les modalités d'implantation sur les parcelles.** Ce sont les dispositions du règlement national d'urbanisme qui s'y appliquent.

Si le projet se trouve en dehors de la zone constructible, il est possible de faire évoluer la CC avec une révision ou idem que RNU, délibération motivée + avis CDPENAF.

Zonage – carte communale



Les communes en PLUi ou PLU

Le PLU identifie :

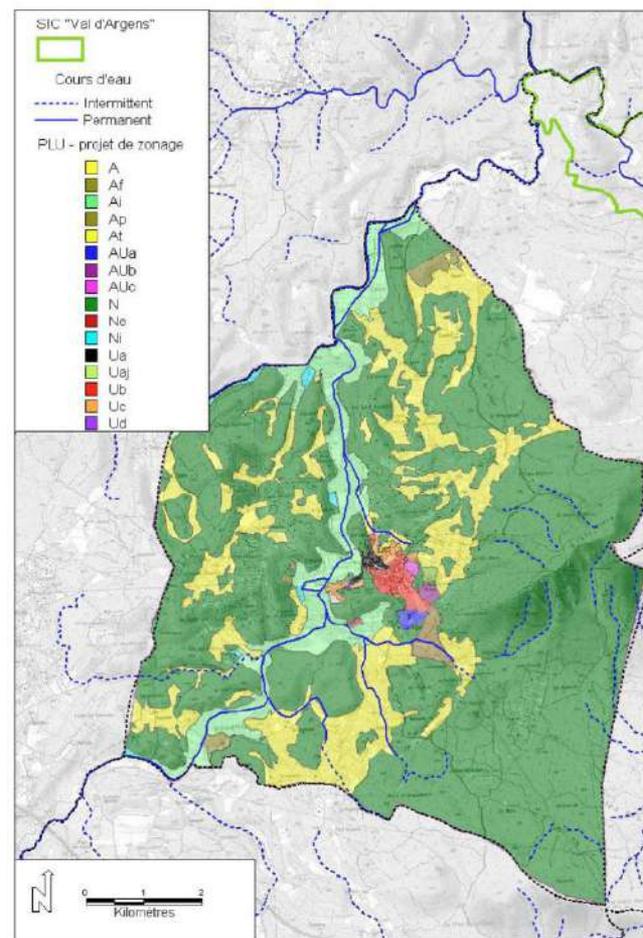
- des zones urbaines (zones UA, UB, UC, UD...) à vocation d'habitat ou d'activités économiques,
- des zones à urbaniser (zones AU) à vocation d'habitat et d'équipements publics, d'activités,
- des zones agricoles (zones A),
- des zones naturelles (zones N).

Dans l'ensemble de ces zones, le règlement du PLU peut interdire expressément toute implantation de construction à destination d'hébergement touristique (HLL, PRL, etc...).

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction ou installation.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de matériaux.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.



3. Prise en compte des documents d'urbanisme

ZONE UA

Cette zone correspond au tissu urbain aggloméré mixte. Elle est caractérisée par :

- la présence d'une mixité fonctionnelle relevant d'une polarité urbaine : habitat, activité artisanale, commerce et services, équipements ;
- une forme urbaine traditionnelle avec des constructions agglomérées, généralement organisées en ordre continu en étant implantées à l'alignement des voies.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les dispositions précisées au chapitre 1 de la partie 1 du règlement s'agissant des secteurs :

- d'habitat mixte
- soumis à des nuisances sonores
- soumis à des risques d'inondation.

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
2. les constructions et installations à destination de commerce de gros ;
3. les constructions et installations à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de celles autorisées sous condition à la section 1.2 ci-après ;
4. l'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et d'habitation, d'aires d'accueil des gens du voyage ;
5. l'implantation, hors des terrains aménagés à cet effet : de résidences démontables, de résidences mobiles de loisirs et des gens du voyage, d'habitations légères de loisirs, de caravanes et de tentes ;
6. les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;
7. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement ;
8. les dépôts de véhicules ;
9. les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets.

3. Prise en compte des documents d'urbanisme

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

Caractère de la zone

La zone **US** correspond à une zone d'équipements sportifs et de loisirs.

ARTICLE US1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article US2 sont interdites.

ARTICLE US2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être liés ou nécessaires à des équipements de sports et de loisirs.

Les aires de stationnement ouvertes au public.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE US3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

ARTICLE US4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

4.2 - Assainissement

Eaux usées – Assainissement collectif

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

La constructibilité en zones agricoles et naturelles d'un PLU

Dans les zones agricoles et naturelles, la constructibilité est limitée aux seuls cas :

- de constructions à usage agricole en zone A (locaux techniques + habitation sur des critères bien précis) et forestier en zone N
- d'extension des constructions à usage d'habitation existantes (dans des limites définies)
- d'équipements publics.

Depuis 2014, l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme offre la possibilité suivante (loi ALUR) :

Le règlement (du PLU) **peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières (zones A et N) des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés :**

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et

à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

La constructibilité en zones agricoles et naturelles

Des STECAL destinés à accueillir des constructions à destination d'hébergements touristiques insolites en zones naturelles ou agricoles sont donc possibles, mais sous des conditions précises :

- un caractère d'exceptionnalité (?)
- présenter une taille et une capacité d'accueil limitées
- définir des conditions d'implantation assurant l'insertion dans l'environnement
- fixer les conditions d'hygiène et de sécurité
- recueillir l'avis de la CDPENAF

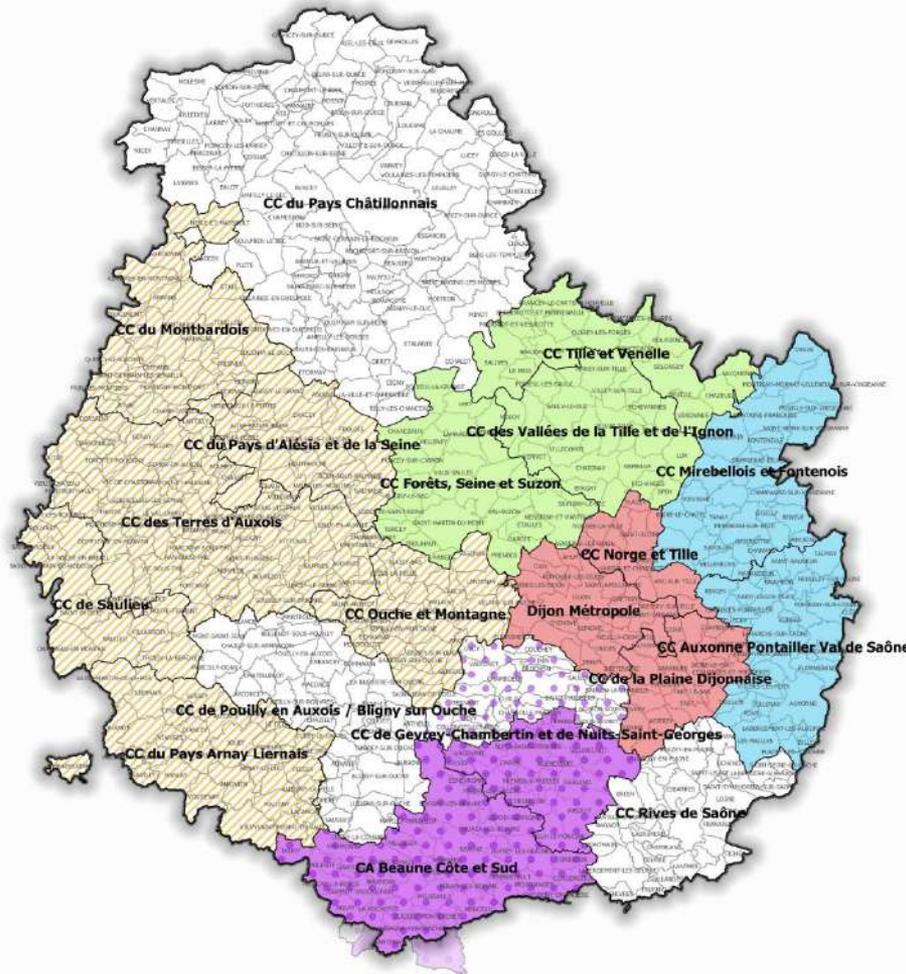
Attention, il s'agit là des critères pour la délimitation des STECAL dans le PLU. **Le STECAL ne garantit pas l'obtention future de l'autorisation d'urbanisme. Il faut respecter les règles d'urbanisme (implantation, gabarit, insertion paysagère...)**

Des procédures, telles que la révision allégée, la modification permet de de modifier le PLU de manière plus rapidement qu'une révision générale.

Ces procédures sont à l'initiative des collectivités et représentent un coût financier.



Les SCoT en Côte d'Or



Légende

- SCoT des Agglomérations de Beaune et Nuits-Saint-Georges approuvé le 12 février 2014
- SCoT du Dijonnais approuvé le 9 octobre 2019
- SCoT du Pays Seine et Tilles en Bourgogne approuvé le 19 décembre 2019
- SCoT du Pays Val de Saône Vingeanne approuvé le 29 octobre 2019
- SCoT des Agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin en révision depuis le 14 septembre 2017
- SCoT du Pays de l'Auxois Morvan en élaboration depuis le 25 avril 2016
- Limites des EPCI
- Limites des communes



A noter que depuis le 1er janvier 2017, pour toutes les communes non couvertes par un SCoT applicable, seul le préfet est compétent pour accorder une dérogation pour la constructibilité, après avis simple de la CDPENAF et le cas échéant, de l'établissement public du SCoT en cours d'élaboration

3. Prise en compte des documents d'urbanisme

3. HABITAT INSOLITE A LA PLAINE DES JONQUILLES

3.1 Le Projet

Afin de permettre l'installation de deux pods, constituant un habitat insolite de tourisme géré par la commune de Saint-Agnan, il est nécessaire de créer un petit secteur Ng1 dans la zone N. Ce secteur Ng1 concerne une petite partie de la parcelle E 479 au-dessus du col du Rousset.

Le pod est une construction écologique, en bois, permettant de loger 1 à 5 personnes de manière simple et originale. Deux pods sont prévus ainsi que des toilettes sèches. Chaque pod présente une surface de 6 m² accompagnée d'une terrasse non couverte de 5 m². Soit 11 m² d'emprise au sol.



Il est donc proposé la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) dans la zone N, à proximité du col du Rousset et du parking du plateau de Beurre. Cette disposition est prévue par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

Dans ce STECAL seront autorisées les constructions à vocation d'habitat léger de loisir dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et/ou 60 m² de surface de plancher.

3.2 La modification du PLU

Elle consiste

- en une **modification du règlement graphique du PLU** : le tènement support du projet et concernant la parcelle E 479, aujourd'hui situé en zone N généraliste, fera l'objet d'un secteur de taille et de capacité

3. Prise en compte des documents d'urbanisme

d'accueil limité (STECAL) dénommé « Ng1 » ; Ce secteur de taille et de capacité d'accueil limitées présente une surface d'environ 2500 m².

- en une **modification du règlement écrit** afin de :
 - compléter le chapeau présentant le caractère de la zone N pour préciser l'existence du secteur Ng1 et son objectif ;
 - compléter l'**article 2** du règlement de la zone N pour autoriser **dans le secteur Ng1**, « les constructions à vocation d'hébergement touristique, sous forme d'habitat léger de loisir, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et/ou 60 m² de surface de plancher ».
 - compléter l'**article 10** du règlement de la zone N pour spécifier que **dans le secteur Ng1**, « la hauteur de toutes constructions est limitée à 5,5 mètres au faîtage ».

Extrait zonage PLU actuel :



Extrait zonage PLU modifié :



Plan de situation par rapport au col du Rousset



3. Prise en compte des documents d'urbanisme

3.3 Impacts de la modification

Cette modification aura un impact modeste pour les raisons suivantes :

- le secteur dans lequel l'implantation d'hébergement léger de tourisme sera autorisée est de dimension très modeste : 2.500 m² au regard des 8.421 ha de la commune.
- Le tènement classé en secteur Ngt1 est à proximité du parking du plateau de beurre ;
- Le terrain est situé à proximité de la route départementale 815,
- L'implantation de ces deux hébergements légers de tourisme ne nécessite aucun travaux de réseau, de voirie ou d'accès ;
- La dimension réduite des pods (faible hauteur, faible emprise au sol) et leur structure en bois permet une très bonne intégration paysagère ; le règlement prévoit de limiter l'emprise au sol à 40 m² et la hauteur à 5,5 mètres au faitage.
- Le secteur Ngt1 est situé dans une clairière et les pods ne seront pas visibles.
- L'implantation de ces deux pods qui est réversible (aucune fondation) et de très faible dimension (40 m² d'emprise au sol totale) ne peut être regardée comme une urbanisation nouvelle et reste conforme aux orientations et dispositions de la loi montagne.

S'entourer des partenaires institutionnels pour créer une véritable synergie autour du projet et ne pas bloquer toute initiative touristique :

- La commune qui doit être idéalement partie prenante,
- La DDT ou la collectivité responsable de l'instruction des autorisations d'urbanisme peut vérifier en amont la faisabilité réglementaire du projet, les contraintes, les servitudes...(dépôt en amont certificat d'urbanisme CUb en amont, pré avis CDPENAF... et pré instruction),
- Les services urbanisme des collectivités pour étudier le document d'urbanisme en vigueur,
- Le Département avec l'appui du service Côte-d'Or Tourisme,
- Le CAUE pour apporter en amont des conseils en matière de paysage, d'architecture...
- La CCI....

L'objectif est de s'assurer de l'intérêt général du projet pour la commune, et de l'équilibre préservé entre les besoins de protection et de développement.

Cette collaboration permet d'anticiper les obligations, repenser éventuellement le projet, évaluer la faisabilité...

Il s'agit de s'assurer en amont,

- De la constructibilité du terrain pour le projet souhaité
- de la faisabilité économique du projet,
- la prise en compte de la problématique de l'insertion paysagère,
- l'intégration architecturale,
- les réseaux, l'assainissement (si autonome avis ARS...)
- les pompiers,
- les accès, le stationnement,
- les besoins de défrichage,
- ...

Il est important également de s'entourer par la suite des bonnes compétences pour bien travailler le projet en phase opérationnelle : Architecte, paysagiste...(parfois obligatoire).

Proposer des formes d'hébergements moins standardisées.

**Merci de votre
attention**

Définition, réglementation, législation d'un Parc Résidentiel de Loisir

Un **parc résidentiel** de loisirs (PRL) est un terrain aménagé au sens du décret D333-3 du code de l'urbanisme. Il est spécialement affecté à l'accueil des [habitations légères de loisir \(H.L.L\)](#) ou [résidences mobiles \(mobil home\)](#). On n'y trouve rarement d'[emplacements](#) dit « nus » qui sont réservés entre autre à l'accueil des tentes.

Deux catégories existent :

- **Cession de parcelles** : les parcelles sont vendues, comme dans le cadre d'un lotissement traditionnel.
- **Exploitation sous le régime hôtelier** : (location de parcelles) : dans ce cas, ils font l'objet d'un [classement](#), cette exploitation est soumise à 2 conditions : une seule personne physique ou morale peut assurer l'exploitation et doit avoir la propriété ou la jouissance du terrain. Les PRL font l'objet d'un [classement](#) touristique.

Parmi les points du cahier des charges, on retrouve deux éléments importants à savoir :

La superficie minimale de la parcelle doit être de 200 m²

La superficie minimale dédiée aux [services communs](#), espaces libres, jeux doit représenter 20% de la superficie totale du terrain.

La création d'un PRL fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme spécifique, communément appelé le permis d'aménager. En application de [l'article R.421-19](#) du code de l'urbanisme. Ce dernier a pour but de fixer l'implantation des habitations légères de loisir (H.L.L.), il impose la réalisation par le constructeur d'installations communes définies par les arrêtés.

Depuis [l'arrêté du 28 septembre 2007 \(paragraphe 2. Art. 111-9 et 111-10\)](#) Les aménagements et installations des PRL doivent respecter les normes d'urbanisme, d'insertion paysagère et d'aménagement. Ces aménagements et installations (implantation de haies, talus, constructions...) doivent limiter l'impact visuel depuis l'extérieur des [hébergement](#)s.

Lorsque la végétation est arrivée à maturité, les façades des H.L.L doivent représenter 1/3 de ce qui est visible depuis l'extérieur du terrain.

L'emprise du H.L.L ne devra pas dépasser 20% de la surface de la parcelle.

Camping

[Les terrains de camping classés en catégorie « aire naturelle »](#) sont destinés exclusivement à l'accueil de tentes, de caravanes et d'autocaravanes. Il est interdit d'y planter des habitations légères de loisirs et d'y installer des résidences mobiles de loisirs. Leur période d'exploitation n'excède pas six mois par an, continus ou pas. Les emplacements et les hébergements ne doivent pas être individuellement desservis en eau ou raccordés au système d'assainissement. Il ne peut être créé qu'une seule aire naturelle par unité foncière. Elles doivent disposer d'un règlement intérieur. [art D.332-1-2 du code du tourisme](#).

Les aires naturelles sont soumises à la réglementation du droit des sols, l'exploitant doit obtenir un permis d'aménager auprès de la mairie du lieu d'implantation de son aire pour commencer son exploitation. [art R443-1](#) du code de l'urbanisme.