

Les hébergements insolites et l'urbanisme

Zonage, HLL, RML...statut chambre d'hôte...

En urbanisme, il n'existe pas un nom unique et universel, mais on appelle généralement cette zone une **zone de loisirs** (souvent abrégée **ZL** dans les Plans Locaux d'Urbanisme - PLU) ou un **Parc Résidentiel de Loisirs (PRL)**.

Voici les dénominations les plus courantes selon les documents d'urbanisme :

- **Zone de loisirs (Zone ZL ou NL)** : Une zone spécifique du PLU dédiée aux activités de détente, de tourisme et d'hébergements de plein air. [\[1\]](#)
- **PRL (Parc Résidentiel de Loisirs)** : Un terrain aménagé spécifiquement pour accueillir des habitations légères de loisirs (HLL) ou des structures démontables (type cabanes, roulottes, tentes atypiques). [\[1\]](#)
- **Terrains de camping et de tourisme** : Des enceintes reconnues par le Code du tourisme où l'implantation d'habitats insolites et légers est facilitée. [\[1\]](#)

Quel type d'hébergement insolite vous souhaitez installer et quel est le zonage actuel de votre terrain ?

Les solutions si le zonage actuel ne permet pas l'installation d'hébergement.

Il existe un système dérogatoire

En urbanisme, l'installation d'hébergements insolites en dehors des zones constructibles classiques (comme les zones agricoles **A** ou naturelles **N**) repose souvent sur un **système dérogatoire**.

Le principal dispositif légal utilisé en France est le mécanisme des **STECAL** (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées), souvent surnommé la "**loi Alur**" ou le dispositif des "**pastilles**".

Voici comment fonctionne ce système dérogatoire :

- **Les STECAL ("Pastilles")** : Ce sont des zones dérogatoires délimitées au sein des zones **A** (agricole) ou **N** (naturelle) d'un PLU. Elles autorisent l'implantation d'hébergements de loisirs, de constructions démontables ou d'habitats légers, à condition qu'ils soient intégrés au document d'urbanisme de la commune.
- **Le permis d'aménager** : Même en zone dérogatoire, l'installation de plusieurs hébergements insolites nécessite généralement l'obtention d'un permis d'aménager, et non d'un simple permis de construire.
- **L'avis de la CDPENAF** : La création de ces zones dérogatoires en milieu rural ou forestier requiert obligatoirement l'avis de la **Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers**, qui veille à ce que le projet ne nuise pas à l'environnement.
- **La réversibilité** : Pour bénéficier de ces dérogations, les structures doivent souvent être **démontables** ou **transportables** (sans fondations profondes) pour garantir un retour à l'état naturel du terrain en fin d'exploitation.

Votre projet nécessite un **permis d'aménager** ou une simple **déclaration préalable** ?

Voici les détails concernant la procédure **STECAL**, la **durée maximale** d'installation sans autorisation, et les critères d'un **Hébergement Léger de Loisirs (HLL)**.

1. La procédure pour demander une STECAL en mairie

La création d'une STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) ne se fait pas sur demande individuelle immédiate ; elle exige une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par la collectivité. [\[1\]](#), [\[2\]](#)

1. **Rendez-vous préalable** : Présentez votre projet touristique ou d'habitat réversible au service urbanisme de la mairie pour évaluer son intérêt politique et local. [\[1\]](#)
2. **Constitution d'un dossier** : Fournissez les plans, l'explication de l'intégration paysagère, et l'assurance de la réversibilité totale des installations (sans fondations lourdes). [\[1\]](#), [\[2\]](#)
3. **Instruction et Commissions** : Si la commune valide l'opportunité, elle lance la procédure de modification du PLU. Elle doit obligatoirement obtenir l'avis de la **CDPENAF** (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers). [\[1\]](#), [\[2\]](#), [\[3\]](#)
4. **Enquête publique** : Le projet de STECAL est soumis aux remarques des citoyens. [\[1\]](#)
5. **Délais** : Comptez généralement entre **9 et 18 mois** au total pour l'approbation de la modification. [\[1\]](#)
6. **Autorisation finale** : Une fois la STECAL inscrite au PLU, vous devez tout de même déposer une Déclaration Préalable (DP) ou un Permis de Construire (PC) selon la taille de votre hébergement. [\[1\]](#)

2. Durée maximale d'installation d'un habitat démontable sans autorisation

Si vous installez un habitat léger (comme une tiny house, une yourte ou une caravane) sur un terrain privé sans aucune autorisation d'urbanisme, des limites temporelles strictes s'appliquent :

- **Moins de 3 mois par an** : C'est la règle générale. Vous pouvez installer une structure démontable ou une caravane sur un terrain pour une durée cumulée maximale de **90 jours par an**, à condition de la retirer complètement ensuite (elle doit conserver sa mobilité en permanence).
- **Moins de 15 jours par an** : Cette durée maximale est réduite à **15 jours** si le terrain est situé dans un secteur protégé (site classé, abord de monument historique, zone sauvegardée).
- **Au-delà de ces durées** : L'installation requiert obligatoirement une Déclaration Préalable ou un Permis d'Aménager, sous peine d'être requalifiée en infraction (loi "Engagement et proximité" prévoyant des amendes administratives). [\[1\]](#)

3. Les critères pour être qualifié d'Hébergement Léger de Loisirs (HLL)

Pour bénéficier du statut juridique avantageux de **HLL** (qui facilite l'implantation dans les campings ou PRL), la structure doit impérativement respecter trois critères cumulatifs fixés par le Code de l'urbanisme : [\[1\]](#)

- **Démontable et déplaçable** : L'hébergement doit être conçu sans fondations irréversibles. Il doit pouvoir être démonté ou transporté sans travaux de destruction (pas de dalle de béton coulée).
- **Usage temporaire ou saisonnier** : Un HLL est destiné aux vacances et aux loisirs. Il ne peut en aucun cas constituer votre résidence principale (occupation de moins de 8 mois par an).
- **Implantation exclusive** : Sauf dérogation STECAL, un HLL ne peut être installé légalement que dans des structures touristiques dédiées : **terrains de camping, Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) ou villages de vacances**. [\[1\]](#), [\[2\]](#), [\[3\]](#), [\[4\]](#)

La différence juridique : RML vs HLL

- **La tente est une RML (Résidence Mobile de Loisirs)** : Tout comme les caravanes, les tentes (qu'elles soient classiques ou des tentes de "glamping" de type Lodge ou Safari) entrent dans la catégorie des structures **qui conservent en permanence des moyens de mobilité**. Elles doivent pouvoir être démontées et transportées très rapidement.
- **Le HLL est une structure fixe mais démontable** : Les bungalows, chalets, ou cabanes sans fondations en béton entrent dans cette catégorie. Ils sont transportables mais n'ont pas vocation à être déplacés régulièrement.

Pourquoi cette nuance est cruciale pour votre dossier en mairie ?

1. **Une réglementation plus souple pour la tente (RML)**: L'installation de tentes de loisirs sur un terrain privé pour une courte durée (souvent moins de 3 mois) est généralement plus simple à justifier aux élus, car l'impact au sol est totalement neutre.
2. **Le piège de la structure mixte** : Si vous installez une grande tente Lodge en toile, mais que vous construisez en dessous une **terrasse en bois surélevée fixe**, ou que vous y intégrez une salle de bain en dur, la mairie ou l'administration fiscale peut la requalifier en HLL, voire en construction classique.

Il est donc primordial d'indiquer le terme exact dans votre dossier de présentation pour prouver aux élus que vous maîtrisez la loi.

Voici les arguments de votre dossier pour prouver la **mobilité totale** et la **réversibilité complète** de vos tentes (par exemple, des tentes posées sur des plots de bois amovibles) ?

Pour ouvrir un petit camping dédié à des tentes (lodges, safari, ou toiles classiques), la réglementation en vigueur distingue deux régimes administratifs stricts selon la capacité d'accueil visée. [\[1\]](#)

1. Le Camping Déclaré (ou Camping à la ferme) : jusqu'à 6 emplacements

C'est la solution la plus simple, la plus rapide et la plus économique si vous commencez petit. [\[1\]](#)

- **Capacité maximale** : 6 emplacements et 20 personnes au total (seuils cumulatifs).
- **Autorisation d'urbanisme** : Une simple Déclaration Préalable de travaux (DP) en mairie suffit (Formulaire Cerfa n°13404).
- **Délai d'instruction** : Comptez environ 1 mois (hors zone protégée).
- **Avantage majeur** : Pas besoin de modifier le Plan Local d'Urbanisme (PLU) si le terrain autorise ce type d'activité annexe (souvent toléré en zone agricole pour les exploitants ou en zone naturelle sous conditions). [\[1, 2, 4\]](#)

2. Le Camping Aménagé : au-delà de 6 emplacements

Si votre projet dépasse l'une des deux limites précédentes, vous changez de catégorie juridique. [\[1\]](#)

- **Capacité** : Dès le 7ème emplacement ou dès le 21ème client.
- **Autorisation d'urbanisme** : Soumission obligatoire à un **Permis d'Aménager (PA)**.
- **Délai d'instruction** : Généralement **3 mois**, mais rallongé si le projet exige une étude d'impact environnemental ou une enquête publique.
- **Zonage strict** : Le terrain doit obligatoirement être classé en zone constructible de loisirs (**ZL**) ou bénéficier du fameux système dérogatoire **STECAL** évoqué précédemment. [\[1, 2\]](#)

3. Les obligations d'aménagement minimales

Même pour un petit camping déclaré de 2 ou 3 tentes lodges, vous devez obligatoirement fournir des aménagements pour la sécurité et la santé publique : [\[1\]](#)

- **Réseaux et Sanitaires** : Vous devez au minimum mettre à disposition un point d'eau potable, un lavabo et un WC. Pour du glamping, un bloc sanitaire commun (douche chaude) est fortement recommandé. [\[1, 2, 3\]](#)
- **Sécurité & Accessibilité ERP** : Vos installations doivent respecter les normes des Établissements Recevant du Public (ERP) concernant les risques d'incendie (extincteurs, cheminements clairs) et l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR). [\[1, 2\]](#)
- **Zones interdites** : La création d'un terrain de camping est strictement interdite dans les **sites classés ou protégés**, les réserves naturelles, à moins de 200 mètres des points de captage d'eau potable et à moins de 500 mètres d'un Monument Historique (sauf dérogation rare de l'Architecte des Bâtiments de France). [\[1, 2\]](#)

Pour avancer sur votre dossier, indiquer :

Combien de **tentes** visez-vous (moins ou plus de 6) ?

- Le terrain dispose-t-il déjà d'un **raccordement à l'eau et à l'électricité** ?

L'aménagement de tentes sur le terrain de votre résidence principale pour créer des chambres d'hôtes modifie considérablement le cadre juridique. Vous sortez du système lourd de la STECAL (réservé aux zones non constructibles isolées) pour entrer dans les règles des **annexes de la résidence principale**.

Voici les règles spécifiques qui s'appliquent à ce projet :

1. Le statut de "Chambres d'hôtes" et ses limites

Pour que vos tentes soient reconnues sous l'appellation officielle de "chambres d'hôtes", vous devez respecter la réglementation française :

- **Capacité maximale** : Vous êtes limité à **5 chambres** et **15 clients** simultanés maximum sur votre propriété. Au-delà, l'activité est requalifiée en hôtel ou en camping, soumis à des normes de sécurité incendie et d'accessibilité (ERP) beaucoup plus strictes.
- **Prestations obligatoires** : Le prix doit obligatoirement inclure la nuitée **et le petit-déjeuner**. L'accueil doit être assuré directement par vous-même, l'habitant.

2. Les règles d'urbanisme (DP ou Permis)

Bien que les tentes soient mobiles, le fait de les exploiter commercialement à l'année ou de façon saisonnière récurrente sur votre terrain requiert une autorisation :

- **Le zonage de votre maison** : Votre résidence principale se trouve très probablement dans une zone urbaine (**U**) ou à urbaniser (**AU**) du PLU. L'installation y est donc beaucoup plus facile que dans la nature.
- **Moins de 3 mois par an** : Si vous démontez intégralement les tentes et leurs supports (terrasses) pour qu'il ne reste rien pendant plus de 9 mois de l'année, aucune autorisation d'urbanisme n'est théoriquement requise (sauf secteur protégé).
- **Plus de 3 mois par an** : Si les tentes (ou leurs terrasses en bois) restent installées plus de 90 jours par an, vous devez déposer en mairie une **Déclaration Préalable (DP)** pour "changement de destination" ou "aménagement du terrain".

3. Les démarches obligatoires à accomplir

Si vous lancez ce projet, vous devez effectuer trois démarches administratives :

1. **La déclaration en mairie** : Remplir le formulaire Cerfa obligatoire de déclaration de location de chambres d'hôtes (Cerfa n° 13566).
2. **L'enregistrement Sirene** : Déclarer votre activité de loueur auprès du guichet unique des entreprises pour obtenir un numéro SIRET (indispensable pour déclarer vos revenus touristiques).
3. **La taxe de séjour** : Vous rapprocher de votre communauté de communes pour collecter et reverser la taxe de séjour payée par vos clients.

Pour affiner votre projet, prévoyez-vous de laisser ces tentes **installées toute l'année** (avec un chauffage par exemple) ou de les **démonter durant l'hiver** ?

Les réponses de l'IA peuvent contenir des erreurs. [En savoir plus](#)

A savoir

Si vous installez des tentes (lodges, tipis, etc.) dans votre jardin pour les louer, l'appellation commerciale « chambre d'hôtes insolite » est courante, mais **sur le plan juridique, vous basculez automatiquement dans la réglementation du camping**. [\[1\]](#)

L'administration n'acceptera pas de qualifier une tente de « chambre d'hôtes » au sens strict de l'urbanisme.

1. Le blocage légal de la "chambre d'hôtes" sous tente

Selon l'article L. 324-3 du Code du tourisme, une chambre d'hôtes doit obligatoirement être située « **chez l'habitant** », c'est-à-dire dans le bâtiment de votre résidence principale ou dans une dépendance en dur.

De plus, les critères d'une chambre d'hôtes imposent : [\[1\]](#), [\[2\]](#)

- Une **hauteur sous plafond** minimale de 2,20 mètres.
- Des parois en dur respectant les normes d'habitation standard (isolation, salubrité). [\[1\]](#), [\[2\]](#)

Une tente, même de luxe, ne peut donc pas être déclarée comme une extension de vos chambres d'hôtes. [\[1\]](#)

2. La solution : Déclarer un "Camping chez l'habitant" (ou camping déclaré)

Pour louer légalement vos tentes dans votre jardin, vous devez effectuer les démarches liées à la création d'un **petit terrain de camping**. Heureusement, la procédure est très simple si vous restez à petite échelle : [\[1\]](#)

- **Jusqu'à 6 tentes (et 20 personnes max)** : Vous devez déposer en mairie une **Déclaration Préalable de travaux (DP)** pour l'aménagement d'un terrain de camping. [\[1\]](#), [\[2\]](#)
 - **Prestations incluses** : Rien ne vous empêche de vendre une formule incluant la nuit sous la tente, le linge de maison fourni et le **petit-déjeuner apporté au lit** ou servi à votre table familiale. Commercialement, vos clients vivront l'expérience d'une chambre d'hôtes, même si votre statut d'urbanisme est un camping. [\[1\]](#), [\[2\]](#)
-

3. Les deux obligations majeures pour votre dossier

1. **L'accès aux sanitaires** : Chaque hébergement doit donner accès à un WC et une salle d'eau. Vous devrez préciser dans votre dossier si les clients de vos tentes utiliseront une salle de bain dédiée à l'intérieur de votre maison (accès indépendant) ou si vous construisez un petit bloc sanitaire extérieur en bois. [\[1\]](#), [\[2\]](#), [\[3\]](#), BubbleTree vous propose un Bloc sanitaire temporaire démontable, avec toilette sèche, douche et local technique, seule un raccordement d'eau même sous est nécessaire.
2. **Le respect du PLU** : Même pour un petit camping dans votre jardin, la mairie peut s'y opposer si le Plan Local d'Urbanisme interdisait strictement le camping sur votre commune (par exemple en zone littorale protégée ou à proximité immédiate d'un monument historique). [\[1\]](#)