



Les règles d'urbanisme liées au tourisme

Avant toute décision concernant l'ouverture d'un hébergement touristique, il convient de consulter les dispositions d'urbanisme en vigueur sur la commune ainsi que les règles de construction et d'accessibilité.

Dans le cas de l'utilisation d'un bâtiment avec « changement de destination » (transformation d'une grange en gîte...), et/ou notamment sur un terrain classé en zone agricole, il est indispensable de demander un certificat d'urbanisme avant de conclure l'achat du bien à des fins de transformation aux risques de se retrouver avec un bien inexploitable.

Quelles autorisations d'urbanisme demander ?

Permis de construire pour les :

- 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 1^{er} mars 2017 ; 170m² auparavant) ;
- modifications de la façade ou des structures porteuses par changement de destination (grange, commerce... transformés en meublés 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 ≥ 1,80m de hauteur et >20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol ;
- piscines non couvertes ou avec une couverture fixe ou mobile <1,80 m si bassin > 100 m².

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.

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 ≤ 12m et d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher entre > 5m² et ≤20 m² ;
- extensions en zone urbaine d'un PLU créant une emprise au sol ou une surface de plancher >20m² et ≤40 m² à condition que la construction totale soit < 150 m² (170 m² avant le 01/03/17) ou que la construction existante dépasse déjà 150 m² (170 m² avant 01/03/2017) ;

MAJ : MR février 2017

- changements de destination d'un bâtiment sans modification des façades, ni des structures porteuses ;
- construction d'un mur ≥ 2 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 ≤ 100 m² non couverte ou dont la couverture (fixe ou mobile) est supérieure à 1,80 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 m² 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.

Cas particulier des E.R.P.

- Les établissements recevant du public (hôtels, gîtes de groupe, restaurants, musées, 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...). Si les travaux 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 téléchargeable sur : <http://www.maine-et-loire.gouv.fr/les-formulaires-a2813.html>
- Cette autorisation ne peut être délivrée que si les travaux 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 (PRL) :**
 - Accueil de moins de 6 tentes (ou caravanes) et de moins de 20 campeurs sur une parcelle individuelle
→ déclaration préalable en mairie
 - Terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs (PRL) → permis d'aménager avec notice d'insertion paysagère
- **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, roulotte...).
Elles peuvent être installées sans autorisation d'urbanisme dans 3 types de lieux : terrains de camping, P.R.L. et villages 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, PRL, villages vacances classés et dans une dépendance de maison familiale de vacances agréé.

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...).

Quelles autorisations d'urbanisme pour les hébergements atypiques ?

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).
Néanmoins une nuance pourra être apportée en fonction de son usage.

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 / un P.R.L. / un village vacances classé ou une maison familiales de vacances** :
– dispense de formalité

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

Organismes référents	Textes de références	Sites internet
<p>DDT de Maine-et-Loire (Direction Départementale des territoires, service urbanisme, aménagement et risques) : 02 41 86 65 00</p> <p>CAUE de Maine-et-Loire (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) : conseil architectural sur tout projet d'extension, transformation.... de projet d'hébergement touristique 02 41 22 99 99</p> <p>S.D.A.P. de Maine-et-Loire (Service départemental de l'architecture et du patrimoine dirigé par l'architecte des Bâtiments de France) : 02 41 23 10 90</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</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>

MAJ : février 2017

MAJ : MR février 2017