



Fiche N°1 - Déclarer une activité de chambre d'hôtes insolite

Je souhaite ouvrir une chambre d'hôtes, non pas dans mon habitation principale, mais dans une cabane, une yourte, un hébergement dit insolite/atypique, à proximité immédiate (25 mètres) ou plus isolé. Les petits déjeuners seront dans mon habitation principale. Comment dois-je déclarer l'activité ?

Pour mémoire, la définition de :

La Chambre d'hôtes (*détails fiche en annexe*)

L'article L 324-3 du code du tourisme définit les chambres d'hôtes comme des chambres meublées chez l'habitant, dans son habitation principale, en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations. ... Chaque chambre d'hôte donne accès (directement ou indirectement) à une salle d'eau et à un WC. Le petit déjeuner est inclus dans la prestation.

La notion d'insolite :

L'hébergement insolite est par nature un hébergement original qui sort du cadre usuel de l'habitat traditionnel. Il est situé dans un environnement très privilégié, sans aucune nuisance.

Son mode de fonctionnement s'apparente soit à la formule gîte, soit à la formule chambres d'hôtes, soit à la formule camping. Dans tous les cas, le propriétaire (ou à défaut un mandataire) assure lui-même l'accueil de la clientèle.

Sur le plan de l'urbanisme :

Si l'hébergement insolite est équipée à l'intérieur d'un espace cuisine et/ou sanitaire, alors elle est assimilée à un Habitat Léger de Loisirs (HLL). Tout dépend alors de son cadre d'implantation :

- sur un terrain de camping, un parc résidentiel de loisirs voire dans un village de vacances elle doit faire l'objet d'une déclaration en mairie si la surface habitable (SHON) est supérieure à 35m².
- sur tout autre lieu, il convient de respecter le droit commun des constructions (déclaration de travaux jusqu'à 20 m² et permis de construire si supérieur à 20 m²).

 Au delà de 5 unités d'hébergement et en fonction des surfaces et équipements collectifs, vous devrez demander un permis d'aménager et le projet peut être considéré comme un Etablissement Recevant du Public (ERP) de catégorie V. Il est donc soumis aux règles de sécurité incendie, d'accessibilité et à l'avis d'une Commission de Sécurité.

L'installation de toilette sèche est autorisée par arrêté ministériel. C'est une réelle alternative adaptée à ce type d'hébergement insolite.

Situation de l'activité par rapport à l'habitation principale

Cas n°1 :

L'hébergement se situe à proximité immédiate (moins de 25m) ou dans une annexe directe (attenante).
Déclaration en HLL, puis déclaration de l'activité en chambre d'hôtes.
Dans la pratique, l'hébergement peut être considéré directement comme une chambre d'hôtes (sans déclaration HLL).

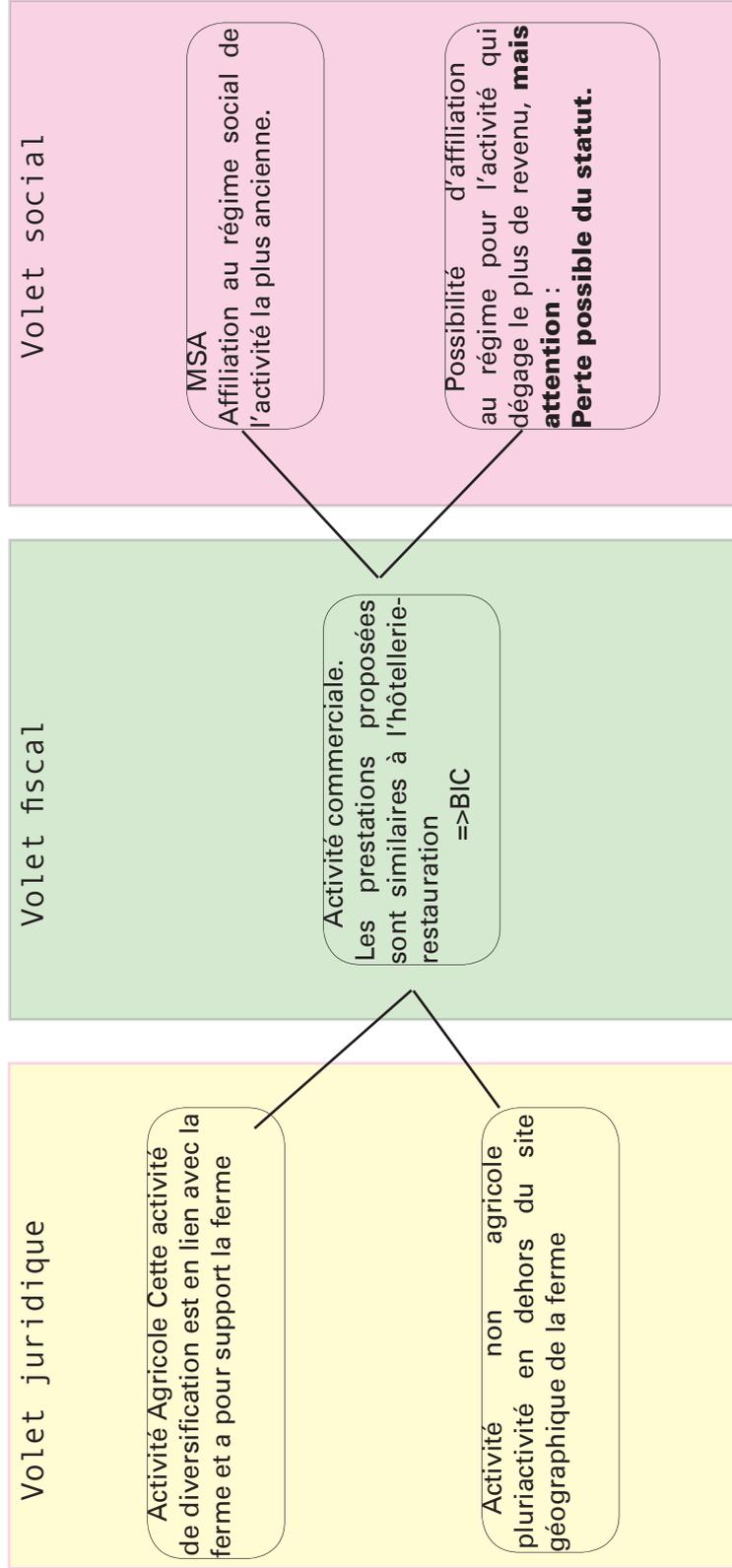
Cas N°2 :

L'hébergement ne se situe pas à proximité (plus de 25m jusqu'à 200m).
Déclaration en HLL puis déclaration de l'activité en chambre d'hôtes.





PARCE QU'IL N'Y A PAS QUE DES PROJETS SIMPLES
DANS L'ACCUEIL EN MILIEU RURAL





Fiche N°2 - Les offres packagées

Je souhaite proposer des repas pour mes hôtes sous forme de « plateau-repas » dans le cadre d'une offre packagée que je souhaite mettre en place : hébergement insolite avec portage du repas et du petit déjeuner.

Pour mémoire, la définition de :

La Table d'hôtes ou Table Paysanne (détails fiche en annexe)

Généralement couplé avec l'activité de chambre d'hôtes, Il s'agit de servir, à la table familiale un repas « traditionnel » à base de produits régionaux, issus autant que possible de produits soit d'exploitations agricoles, soit du terroir. Il n'y a qu'un seul service et un seul menu, il ne s'agit pas d'un restaurant.

Sur le plan de l'urbanisme :

Déclaration en HLL (cf.fiche N°1)

Situation de l'activité

Cas N°1 :

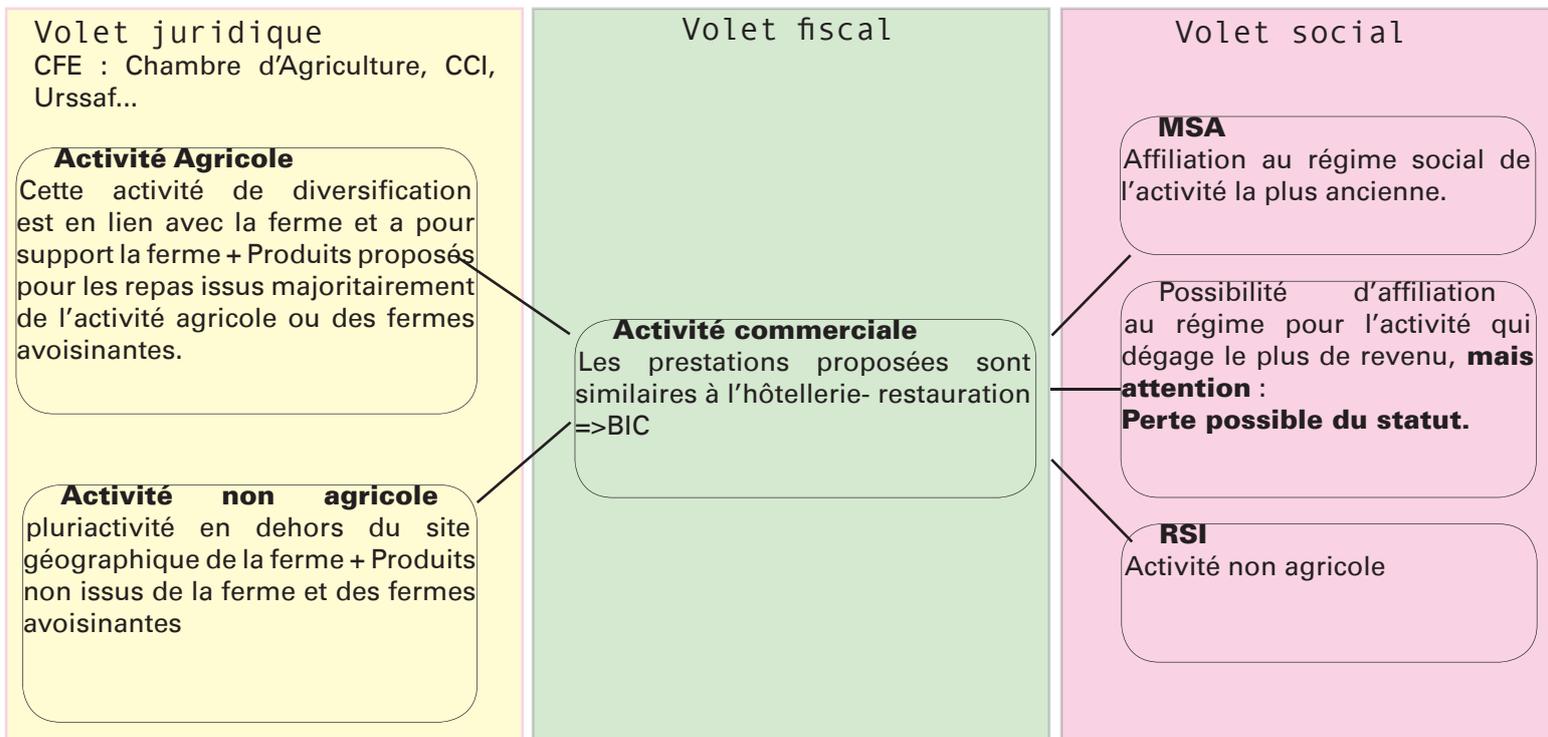
La notion de table familiale n'est pas respectée, le champs de la réglementation «restauration» s'applique. Apporter des plateaux-repas est considéré comme de la vente à emporter.

Il vous faudra :

- => Obtenir la le permis d'exploiter 2,5jours, même si vous ne servez pas d'alcool à la table.
- => Avoir suivi la formation Hygiène-alimentaire (HACCP) 2 jours

Cas N°2 :

Dans la pratique, si cette offre packagée est à titre «exceptionnelle», et non pré-dominante d'un point de vu économique, dans l'activité chambre & table d'hôtes, alors cette pratique est possible, sans entrer dans la réglementation de la restauration. Et ceux, si et seulement si cette activité n'engendre pas une concurrence déloyale sur le territoire donné (si le premier restaurant se situe à 15km de l'accueil, alors l'exception peut-être envisagée).





Fiche N°3 : Construire en zone agricole

Afin de préserver les terres agricoles contre le développement de l'urbanisation, les Zones A ont été mis en place.

Vous souhaitez construire un bâtiment agricole ou un logement ?

Avant d'envisager toute construction, il convient de s'interroger sur la règle d'urbanisme locale et de consulter les documents d'urbanisme existant sur votre commune :

- Les plans vous informent du zonage de la parcelle concernée par le projet
- Le règlement indique si la construction est envisageable sur le terrain choisi et sous quelles conditions.
- Le droit à construire n'est pas attaché à la personne mais à la parcelle.

On peut rencontrer trois situations en fonction de la présence d'un document d'urbanisme sur la commune :

Commune sans document d'urbanisme

C'est le RNU (Règlement National d'Urbanisme) qui s'applique (article R111-1 à R111-24 du code de l'urbanisme). Sur ces territoires s'applique le principe dit de constructibilité limitée aux Parties Actuellement Urbanisées (PAU) de la commune défini à l'art. L111-1-2 du Code de l'Urbanisme :

Les constructions à usage agricole sont autorisées dès lors qu'elles présentent une nécessité pour l'exploitation. Elles doivent respecter les distances réglementaires qu'imposent les législations des installations classées ou le règlement sanitaire départemental.

Commune avec carte communale

Elle délimite deux zones :

- La zone constructible (C) où seules seront autorisées les maisons d'habitation
- La zone non constructible N (espaces agricoles et naturelles)

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière sont autorisées en zone N.

Tout bâtiment agricole et ses annexes doit respecter une distance de 50 ou de 100 mètres de la limite de la zone constructible.

Vous pouvez construire votre maison d'habitation à condition qu'elle soit directement liée et nécessaire à l'exploitation agricole.

Les cartes communales ne comportent pas de règlement, c'est le règlement national d'urbanisme qui s'applique (RNU).

Commune avec un Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le PLU divise le territoire en 4 grands secteurs :

- les zones urbaines (U)
- les zones à urbaniser (AU)
- les zones naturelles (N dans les PLU et ND dans les POS)
- les zones agricoles (A dans les PLU et NC dans les POS)

Vous pouvez construire :

- Votre bâtiment agricole dans la zone A du PLU. Tout bâtiment agricole et ses annexes doit respecter une distance de 50 ou de 100 mètres de la limite de la zone constructible.
- Votre maison d'habitation en zone A, à condition qu'elle soit directement liée et nécessaire à l'exploitation agricole.

Le zonage N est inconstructible la plupart du temps, certains règlements peuvent autoriser des constructions agricoles.

Dans tous les cas, consultez la règle locale applicable à votre terrain auprès de votre commune.





Les règles d'éloignement et de réciprocité (article L.111-3 du code rural)

Les bâtiments agricoles sont soumis à des règles d'éloignement vis à vis des habitations. Afin de préserver l'activité agricole, le principe de réciprocité impose ces mêmes règles de distance pour toute nouvelle construction ou changement de destination à usage non agricole, vis à vis des bâtiments agricoles en place.

- Si l'exploitation est soumise à ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement), la règle impose un recul de 100 mètres
- Si l'exploitation est soumise au RSD (Règlement Sanitaire Départemental), la règle impose un recul de 50 mètres par rapport aux bâtiments et annexes composant l'exploitation.

Une distance inférieure peut-être autorisée par dérogation, après avis de la Chambre d'Agriculture. (seulement ?)

Les procédures d'instruction

Votre premier interlocuteur : la Mairie.

Les formulaires relatif à votre demande sont à retirer à la Mairie (certificat d'urbanisme, permis de construire, déclaration préalable).

Il est fortement recommandé de demander un certificat d'urbanisme avant le dépôt du permis de construire dont le but est de vous renseigner sur le droit de l'urbanisme en vigueur sur votre terrain et la possibilité d'y réaliser votre projet.

La demande de permis de construire n'est pas toujours obligatoire (cf tableau ci- dessous).

Aucune formalité (R421-2)	Déclaration préalable (R421-9)	Demande de permis de construire (R421-1)
Travaux créant une surface de plancher < 2m ²	Travaux créant une surface de plancher comprise entre 2 et 20 m ²	Travaux de construction de plus de 20 m ² avec ou sans fondations
Murs et clôtures < 2m de haut	Murs et clôtures > 2m de haut	Travaux d'extension
Châssis et serres < 1,80m de haut	Châssis et serres comprise entre 1,80 m et 4 m de haut, et < 2.000 m ² au sol.	Serre > 4m de haut ou > 2.000 m ² au sol
Changement d'affectation d'un hangar agricole vers une autre destination agricole sans modification de façade	Changement d'affectation d'un hangar agricole sans changement de façade. Fosses et fumières non couvertes	Transformation de constructions modifiant l'aspect extérieur

Les services de l'Etat (DDT) instruisent les demandes. La Chambre d'Agriculture peut-être consultée pour avis sur les permis de construire et les certificats d'urbanisme en zone agricole.



Fiche 4 : Hébergement sur une péniche

Je souhaite proposer des chambres d'hôtes insolite sur une péniche, sur le canal du midi.
Dans quel cadre puis-je proposer cet accueil (hébergement sur l'eau = sécurité) ?

- Les chambres doivent bien entendu rentrer dans le cadre légal habituel de la chambre d'hôtes et des conditions d'assurance et de vignettes habituelles pour le droit de navigation sur le canal.
- Pour ce qui concerne la réglementation liée au canal, tout dépend si la personne a déjà une implantation et où elle se situe.

Cas n°1

C'est le cas : il faut s'assurer que le propriétaire dispose bien d'une convention d'occupation temporaire (1 à 2 ans renouvelables) à jour.

Cas n°2

S'il n'est pas encore implanté, il faut faire un courrier de demande auprès de VNF, en argumentant sur les détails techniques du bateau (dimensions en particulier) et en exposant le projet.



Le canal du Rhône à Sète (Sète/Carnon) est interdit pour le logement. C'est-à-dire que seul l'hébergement pour la chambre d'hôtes est autorisé car considéré comme une activité économique. Ce qui veut dire que le propriétaire ne peut pas en faire son habitation, ce qui est contradictoire avec le principe de chambre d'hôtes.

Cas n°3

Si le propriétaire veut faire des escales dans plusieurs ports, il doit demander des autorisations pour chaque port.

Cas n°4

S'il navigue avec retour à sa base tous les soirs, pas de problème, pas de contrainte particulière.

En bref...

Tout ceci est complexe et on ne peut répondre précisément à ce type de questionnement. Il est conseillé de prendre contact avec Voies Navigables de France pour présenter le projet avec des données précises pour obtenir une réponse adaptée.

Le contact est à la subdivision VNF de Frontignan

Pointe Caramus BP 90071

34111 Frontignan cedex

Tél. : 04 67 46 65 80

subdi.frontignan@vnf.fr





Fiche 5 : Les exonérations de la CFE liée à l'accueil selon son statut

J'étais agriculteur et j'ai toujours fais de l'accueil à la ferme. Aujourd'hui, je suis à la retraite et pour la première fois, on me demande de payer la CFE pour mes gîtes. Si je classe mes gîtes (classement de meublé de tourisme «Atout France»), aurais-je de nouveau l'exonération ? Que dois-je faire ?

La CFE est due par les entreprises et les personnes physiques qui exercent de manière habituelle une activité professionnelle non salariée, quel que soit leur statut juridique, leur activité ou leur régime d'imposition.

Les activités de location et de sous-location d'immeubles (sauf celles concernant des immeubles nus à usage d'habitation) sont concernées par la CFE, à l'exception de certaines locations meublées incluses dans l'habitation principale du propriétaire.

Certaines entreprises bénéficient d'une exonération permanente ou temporaire.

Certaines entreprises sont exonérées de CFE de manière permanente, sous réserve de respecter certaines conditions : les exploitants agricoles, certains groupements d'employeurs et certains GIE, certaines coopératives agricoles et leurs unions.

Liste complète sur ce lien : www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F31913

Aujourd'hui à la retraite, il dépend du régime général des impôts, donc il ne bénéficie plus de cette exonération... Source complète est sur ce lien : www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F23547

Point de vigilance sur : si vous payez la CFE pour les gîtes, il n'y a pas de taxe d'habitation à payer pour ces mêmes meublés.

Concernant le classement de meublé, cet abattement concerne les revenus générés et que l'on indique dans la déclaration de revenu, donc c'est différent de la CFE (il y a encore des confusions).



Être à Accueil Paysan (ou Clé Vacances, Gîte de France aujourd'hui) ne donne pas la possibilité d'appliquer l'abattement de 71%. Il faut être classé en meublé de tourisme avec le classement d'Atout France (classement aux étoiles). L'abattement de 71%, suite au classement, est valable pour 5 ans.

Plus d'info sur : www.accueil-paysan-occitanie-pyrenees-mediterranee.com/classer-meuble-de-tourisme/





Fiche 6 : Cabane dans les arbres et terrain d'implantation

Je suis à la MSA, et je souhaite faire des cabanes dans les arbres. Mon terrain est sur une zone N ou A. Il n'y a pas d'emprise au sol donc je peux proposer cette prestation même en zone N.

Faire une cabane dans les arbres, première étape, contacter l'Office National des Forêts pour une étude phytosanitaire de l'arbre.

Tant que l'étude n'est pas réalisée, vous ne pouvez pas commencer le chantier.



Les cabanes dans les arbres sont éligibles au régime juridique des habitations légères de loisirs (HLL) :

Dans la mesure où elles sont installées dans l'un des quatre lieux d'implantations prévus par la réglementation pour accueillir ce type d'infrastructures (terrains de campings aménagés, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances).

En cas d'implantation en dehors de l'un de ces cadres d'accueil, les cabanes dans les arbres sont assimilées à des constructions et sont soumises au droit commun des constructions.

Selon l'administration, est soumise à permis de construire toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations (RM Bocquet JOAN 27/12/2005, n° 76456).

Une cabane est assimilée à une Habitation Légère de Loisir (HLL) lorsqu'elle est implantée dans un terrain de camping, un parc résidentiel de loisirs voire dans un village de vacances. Elle nécessite une déclaration en mairie si la surface habitable (SHON) est supérieure à 35m².

En dehors de ces lieux, deux critères de référence sont à prendre en compte : la surface hors œuvre brute (SHOB) et la hauteur.

- Si SHOB < ou égale à 2 m² et hauteur > 12m la cabane est soumise à déclaration préalable.
- Si SHOB entre 2 et 20 m² la cabane est soumise à déclaration préalable.
- Si SHOB entre 2 et 20 m² et hauteur > 12m la cabane est soumise à un permis de construire.
- Si SHOB >20 m² alors la cabane est soumise à un permis de construire.





Fiche 7 : Qui est ERP de catégorie V ?

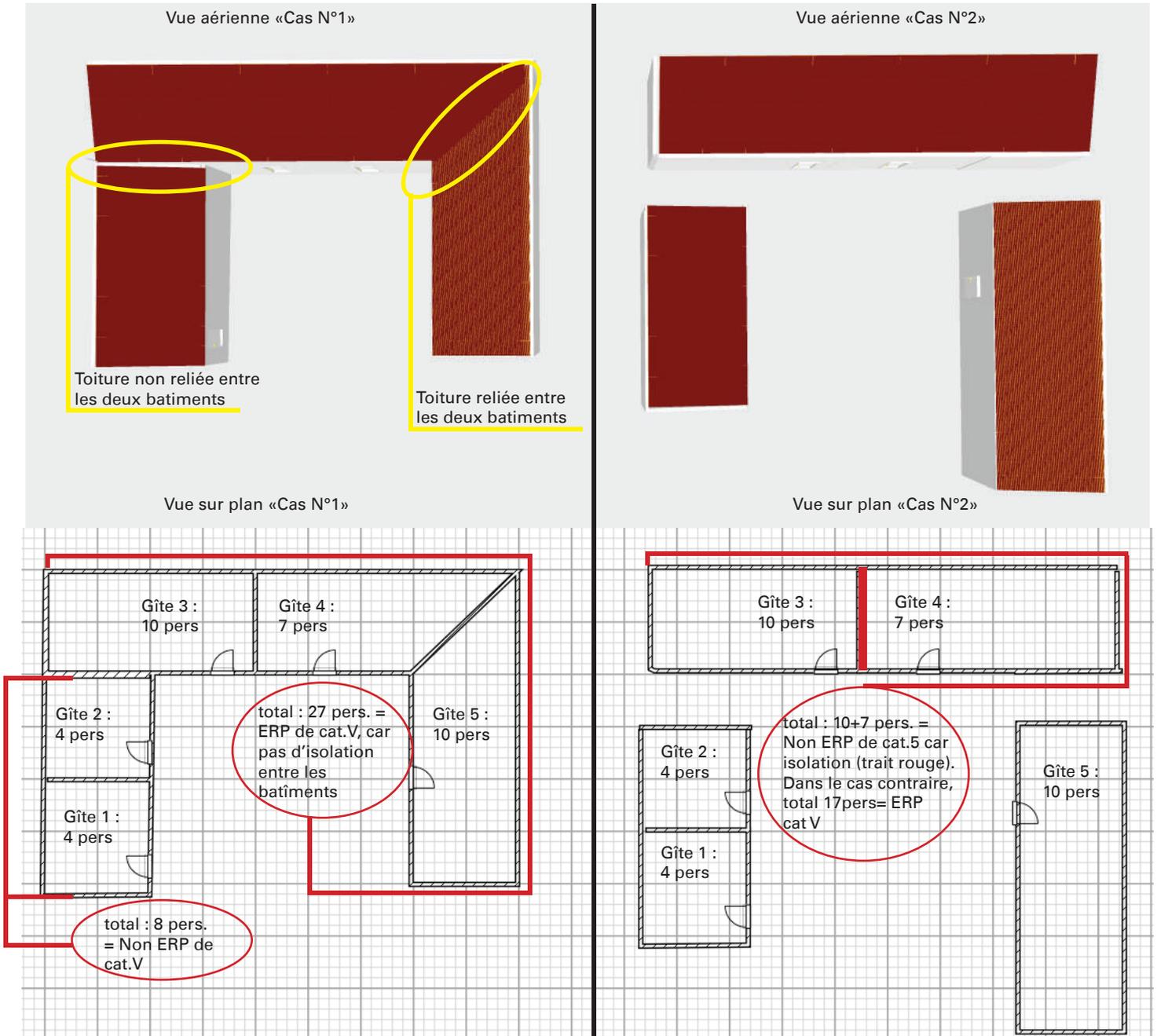
J'ai cinq gîtes pour une capacité totale de 35 pers. Suis-je considéré comme ERP de catégorie V ?

Cas n°1 :

Mes gîtes sont tous ou en partie accolés car ils sont situés sur le Mas / Corps de ferme.

Cas n°2 :

Mes 5 gîtes sont composés 5 bâtis individuels et non attenant. Dans ce cas, ce cas je ne suis pas considéré comme ERP de catégorie V.



Le Gîte 1 et 2 disposent de la même toiture. Tout comme le Gîte 3 - 4 et 5. Si les gîtes ayant la même toiture ne disposent pas d'une isolation anti-incendie, même s'il y a un mûr de séparation entre chaque gîte de 0,8m, alors l'addition du nombre de personnes susceptible d'être accueillis par gîte sera additionné. Si le nombre dépasse 15 personnes, la structure devra se mettre au norme ERP de catégorie V.

En revanche, si une isolation anti-incendie existe entre chaque gîtes, alors chaque gîte seront comptabilisés individuellement.

Info sur les ERP de catégorie V : <https://goo.gl/NAZ4TG>

Dans ce cas de figure, la capacité totale de la structure est de 35 pers pour 5 gîtes et le Mas n'est pas considéré comme un ERP de cat. V.



Toutefois, ce que soyez considéré au nom ERP de cat. 5 ou nom, il est recommandé, dès lors que la capacité dépasse les 15 personnes, de contacter le SDIS de votre secteur pour une visite de conseil sur d'éventuels aménagements garantissant un maximum la sécurité pour des personnes que vous accueillerez.



Fiche 8 : Servir de l'alcool à la table lorsque l'on est vigneron

J'ai un gîte et je souhaite proposer à mes accueillis de leur préparer un repas (facturé) s'ils le souhaitent. Il ne s'agit pas d'une table d'hôtes car je ne mange pas avec eux et ce n'est pas la table familiale. Pour cette prestation, je ne pense pas avoir besoin de licence (permis d'exploiter) puisque je ne sert pas d'alcool. Mais tant bien même, je suis vigneron et je vends le vin que je produis et le fait goûter au caveau.

Le fait de proposer des repas en dehors du cadre de la «chambre et table d'hôtes», amène à la notion de vente à emporter (ou **auberge** ?). Pour cela, la personne doit passer une formation :

- Hygiène en restauration de 2 jours,
- Le permis d'exploiter de 2,5 jours même s'il n'y a pas d'alcool servit.

! Faire déguster des vins aux caveaux lorsque l'on est vigneron n'est pas la même chose que de servir de l'alcool pendant un repas. La formation reste obligatoire même si l'on produit de l'alcool.



Fiche 9 : Le Camping et les points d'eau

Est-ce que l'on peut alimenter la douche, évier, lavabo avec l'eau de la source filtrée ?

Vous pouvez utiliser de l'eau de source pour alimenter douche, lavabo, évier seulement si vous n'avez pas accès à l'eau du réseau public.

Cas N°1

Cette eau est destinée à la consommation humaine (boisson): vous devez remplir le dossier [ici](#) et le renvoyer avec une analyse (assez complète) de l'eau de votre source. Un hydrogéologue agréé viendra ensuite sur place et rendra un avis favorable ou défavorable. Si l'avis est favorable, l'ARS soumettra un arrêté au préfet pour valider cette utilisation. Selon les résultats de la première analyse, il pourra être nécessaire de prendre des mesures de potabilisation (notamment mettre un filtre UV). 2 à 3 analyses (plus simples) seront ensuite réalisées chaque année, ainsi qu'une analyse plus complète tous les 5 à 10ans.

Cas N°2

Cette eau n'est pas destinée à la consommation humaine: dans ce cas, vous devez seulement indiquer «eau non potable» sur les robinets et fournir de l'eau potable embouteillée.

! Si une personne était malade suite à l'ingestion de cette eau (sous la douche ou avec de la vaisselle mal séchée, ect...), votre responsabilité pourrait être engagée.





Fiche 10 : L'accueil pédagogique et les produits frais

Prenons une ferme en production laitière en Bovin et en Ovin. Cette ferme, transforme sa production laitière et dispose donc de son atelier de transformation pour les lactiques (lait, yaourt, fromage frais) et les pâtes dures. Cette ferme souhaite s'ouvrir au public (adulte/enfant, avec ou sans accompagnateur, selon si c'est dans le cadre scolaire ou non) comme ferme pédagogique en mettant en place des demi-journées d'atelier «pratique» de type :

Découverte de la traite (mécanique et manuelle) et transformation du produit (yaourt/fromage frais), dégustation sur place, puis les personnes repartent avec les produits qu'ils auront transformé. Est-ce possible ? Si oui, qu'elles sont vos recommandations pour que ces fermes soient dans la légalité ?

Me confirmez-vous que la consommation de lait cru, sortie du pis de l'animal ou prélevé du tank refroidi à 4°C est interdite et doit-être obligatoirement, au minimum, thermisée pour consommer le produit ?

Concernant la mise sur le marché de lait cru destiné à la consommation par le consommateur final



L'Arrêté du 13 juillet 2012 relatif aux conditions de production et de mise sur le marché de lait cru de bovins, de petits ruminants et de solipèdes domestiques remis en l'état au consommateur final fixe les conditions d'autorisation pour cette activité.

La demande d'autorisation s'effectue sur le document [Cerfa N°14788*03](#) Demande d'autorisation de mise sur le marché de lait cru joint au présent message électronique.

Seuls les laits de deux traites successives ou les laits issus de traites effectuées sur une période de 24 heures (cas de la traite par robot ou de monotraite) peuvent être mélangés.

Des contrôles microbiologiques au minimum trimestriels doivent satisfaire aux conditions des règlements 853/2004 notamment cellules somatiques <400 000 (voir l'arrêté pour les autres germes).

Pour pouvoir produire du lait cru remis en l'état au consommateur final, l'exploitation doit utiliser de l'eau potable pour le nettoyage et la désinfection de tout le matériel en contact avec le lait cru.

Le cheptel doit être qualifié officiellement indemne au regard des prophylaxie tuberculose et brucellose et les animaux en bon état de santé et ne présentant aucun signe de maladie pouvant entraîner la contamination du lait.

Concernant l'atelier pratique de transformation :

Cas N°1

Lors de l'atelier, chaque participant aura appris à transformer son propre produit (ex. : fromage frais, yaourt...) et aura la possibilité de repartir avec son produit. On appelle cela la «remise directe», car c'est dans le cadre d'une prestation globale.

Concernant la ferme pédagogique, la réglementation générale s'applique notamment si l'atelier est déjà producteur de produits laitiers qu'il met sur le marché.

Il n'y a donc pas de réglementation spécifique, cependant pour maintenir un haut niveau de sécurité sanitaire des produits fabriqués par l'atelier et Vu les technologies nécessaires à la fabrication (plusieurs heures sont nécessaires pour obtenir les produits finis envisagés), il conviendrait d'une part de réserver l'activité de l'atelier exclusivement au cadre particulier de la découverte pédagogique afin de ne pas contaminer les autres lots de produits et de tracer les lots fabriqués dans ce contexte et d'autre part de prévoir un plan de nettoyage et de désinfection adapté voire renforcé avant de reprendre une activité normale.

Il est préférable de demander aux participant de ce munir d'une glacière afin de ne pas rompre la chaîne du froid. En effet, tout ce qui se passe dans le cadre de l'activité pédagogique est sous la responsabilité de l'éleveur. Cependant, dès que le participant quitte la ferme, la responsabilité de l'éleveur n'est plus engagé.





PARCE QU'IL N'Y A PAS QUE DES PROJETS SIMPLES DANS L'ACCUEIL EN MILIEU RURAL

Cas N°2

Lors de l'atelier, chaque participant aura appris à transformer un produit mais les participants ne souhaitent pas repartir avec leur produit et le laisse à l'éleveur. L'éleveur a l'interdiction de commercialiser les produits réalisés dans ce cadre.

src : DDCSPP de l'Aude
Inspecteur du service vétérinaire

Même question pour les produits issu du végétal

Aucune réglementation n'est à appliquer lorsqu'il concerne la visite d'une production végétale (légumes, fruits, ect...) En effet, la pédagogie peut avoir lieu dans un verger avec dégustation des fruits et transformation dans le local réservé à cet effet. En cas de transformation, le producteur s'assurera de respecter les normes en vigueur de la même manière que s'il transforme pour vendre à ses débouchés commerciaux.



Penser à faire laver et/ou peler le végétal avant de le consommer, surtout si celui-ci n'est pas issu d'une agriculture biologique.

src : DDCSPP de l'Aude





Fiche 11 : Dormir sur l'eau

J'ai un étang privé et je souhaite faire une cabane sur l'île situé au milieu de l'étangs et des maisons flottante. Les hôtes prendront une barque pour rejoindre le logement. Quelle est la réglementation pour faire chambre d'hôtes insolite ? Pour l'urbanisme ?

Ce projet constitue une construction soumise aux conditions de droit commun concernant l'exigence ou non d'un permis de construire les travaux de construction d'une plateforme flottante sur un plan d'eau appartenant à une personne privée, plateforme destinée à recevoir une construction à usage d'habitation, le plan d'eau destiné à recevoir ladite plateforme ne comportant aucune communication avec un fleuve navigable ou un canal et cette plateforme ne pouvant donc être déplacée en dehors de l'étang (TA Rennes réf. 3 mars 2010, n°1000454 BJDU 2010.313, cité note 16 sous Code Dalloz commenté Code de l'urbanisme).

Que dit l'État ?

D'après une réponse ministérielle, selon la jurisprudence, dès lors que la maison flottante a vocation à rester implantée à perpétuelle demeure sur des eaux intérieures privées sans possibilité de déplacement, elle est soumise au régime de droit commun des constructions (RM Gosselin, JOAN 15 septembre 2015, QE n°76233).

En revanche, d'après cette même réponse ministérielle une péniche, transformée en « maison flottante » ou « bateaulogement », installée sur le domaine public fluvial, est dispensée d'autorisation au titre du code de l'urbanisme (CA Versailles, 9e ch., 21 mai 1980 et TA de Paris, 16 juin 1981, cités in RM Gosselin, JOAN 15 septembre 2015, QE n°76233).

Son stationnement nécessite l'obtention d'une autorisation d'occupation du domaine public délivrée par le gestionnaire de celui-ci, autorisation qui a un caractère précaire et révocable. Une telle occupation privative du domaine public fluvial, bien que dispensée d'autorisation d'occuper le sol, reste soumise au respect des règles d'urbanisme et est donc tenue par le zonage du PLU (RM Gosselin, JOAN 15 septembre 2015, QE n°76233).

Toutefois, au regard de la doctrine et d'une ancienne prétention administrative de soumettre à permis de construire certains bateaux-logement, selon certaines conditions, l'absence de permis de construire nécessiterait d'être confirmée par la jurisprudence.

Fiche 12 : Yourte, camping, urbanisme...

Je souhaite proposer des yourtes en formule camping, seul des couchages sont présents (pas d'installation lourde ou autre). Cependant, mon terrain est en pente et j'ai aplani la zone avec du cailloux. Puis, j'ai réalisé un socle non amovible (dalle en béton... de moins de 20m2 et +de20m2) pour poser la yourte. Je n'ai fait aucune démarche administrative pour la plateforme, situé en zone : C, A, N.

Puis-je me déclarer en camping moins de 6 emplacements ?



Fiche N°13 - Hébergement et urbanisme

Je suis à la MSA (statut ATP, ATS, Cot. Sol) et je souhaite proposer un hébergement, or, mon terrain est :
en zone N, en zone A. Que puis-je faire ?
Même question si je ne suis pas à la MSA.

Statut	zone du projet	type de projet	type d'accueil	batît	Observations
Agriculteur	A	diversification agricole (agritourisme)	gîte, relais, chambres d'hotes	existant. à rénover + changement de destination	Projet possible sous réserve de l'accord du Maire, du service d'urbanisme à l'intercommunalité et de la DDT
Agriculteur	A	pluriactivité sans lien avec l'activité agricole	location à l'année	existant. à rénover + changement de destination	Projet non possible car «mitage» des terres agricoles pour de l'urbain
Agriculteur	N	diversification agricole (agritourisme)	gîte, relais, chambres d'hotes		Projet impossible en zone N
Agriculteur	N	pluriactivité sans lien avec l'activité agricole	location à l'année		Projet impossible en zone N
Indépendant et statut autre	A / N				Projet impossible en zone N
Indépendant et Statut autre	A	pluriactivité	cabane	à construire	Dans l'état actuel, c'est impossible. Cependant, si cette personne demande le statut MSA, de cotisant solidaire (production de quelques plants, ou une ou deux chèvres?), le projet pourrait-être envisageable, en présentant un projet de développement agricole