



Créer un hébergement insolite

Guide 2026

Créer un hébergement insolite

Qui n'a jamais rêvé de passer une nuit dans une bulle transparente sous les étoiles, dans une cabane perchée dans les arbres ou dans un ancien train reconverti ?

En proposant des hébergements atypiques, vous offrez à vos clients des souvenirs inoubliables. Cependant, la création d'un tel établissement nécessite de respecter un cadre réglementaire strict. Les démarches administratives peuvent être complexes, mais elles sont indispensables pour garantir la sécurité et le confort des voyageurs.

SOMMAIRE

- 1. Qu'est-ce qu'un hébergement insolite ?** p.3
- 2. Ce qu'il faut connaître** p.3 - 4
- 3. Les démarches administratives** p.5
- 4. Les points de vigilance** p.5

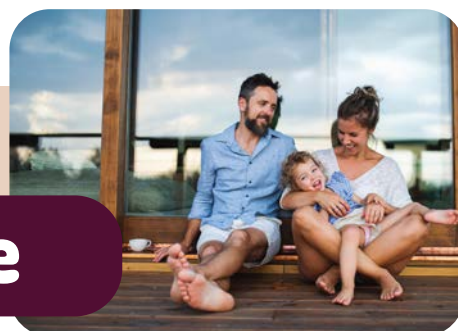


1. Qu'est-ce qu'un hébergement insolite ?

« Un hébergement insolite est par nature un hébergement original qui sort du cadre usuel de l'habitat traditionnel, par son emplacement, sa forme, et des services qui lui sont associés. »

Quelques exemples d'hébergements insolites :

- Cabane dans les arbres
- Cabane sur l'eau
- Bulle
- Baricane
- Tiny-house
- Ancien wagon
- Tente glamping
- Yourte
- Caravane vintage
- Moulin ou Pigeonnier
- Chaumière
- Péniche
- Igloo
- Hôtel de glace
- Cabane végétalisée
- Roulotte
- Serre



2. Ce qu'il faut connaître

• L'absence de définition légale précise

Aucun texte juridique ne définit « l'hébergement insolite », que ce soit dans le code de l'urbanisme et celui du tourisme, ni aucune réglementation spécifique.

C'est donc plusieurs facteurs qui rentrent en compte pour définir la réglementation qui sera adoptée pour votre bien (équipements, transportable ou non, Habitation Légère de Loisirs (HLL), voisinage, délibération du conseil municipal, règles d'urbanisme, ...).

• Les notions clés : HLL (Habitation Légère de Loisirs) et RML (Résidence Mobile de Loisirs)

Cependant il est à noter **deux notions importantes** dans le code de l'urbanisme :

Habitation Légère de Loisirs (HLL) :

Ce sont des constructions démontables, transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.



R-111-37 du code de l'urbanisme
legifrance.gouv.fr

Résidence Mobile de Loisirs (RML) :

Ce sont des véhicules terrestres, habitables et mobiles, destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui doivent répondre à une norme technique spécifique (NFS56-410). Les RML peuvent être tractés mais le code de la route interdit de faire circuler.



R.111-41 du code de l'urbanisme
legifrance.gouv.fr

Comment catégoriser un hébergement insolite ?

Tableau pour aider à définir la catégorie : HLL ou RML

| Type d'hébergement | Équipement (<i>cuisine, sanitaires</i>) | Mobile (<i>roues</i>) | Catégorie |
|----------------------------------|---|-------------------------|-----------|
| Roulotte | Oui | Non | HLL |
| | Oui | Oui | RML |
| Yourte, Tipi, Bulle, Tente lodge | Oui | Non | HLL |
| | Non | Non | Tente |
| Mobil-Homes, Tiny-House | Oui | Oui | RML |
| Cabane dans les arbres | Oui | Non | HLL |

• Les zones d'implantation autorisées et les obligations administratives

Les zones autorisées :

- Parcs résidentiels de loisirs,
- Dépendances de maison familiale de vacances (uniquement pour les HLL),
- Villages vacances classés en hébergement léger de loisirs,
- Terrain de camping régulièrement créé.

Les obligations administratives selon le type de catégorie :

LES RML

- Si elles sont implantées dans des parcs résidentiels de loisirs, villages vacances de loisirs ou campings : elles sont dispensées de toute formalité peu importe la surface,
- Si elles n'ont pas conservé leurs moyens de mobilité, elles sont automatiquement assimilées à des constructions légères, soumises au droit commun des constructions. Sans autorisation d'urbanisme préalable, il s'agit d'une infraction, et plus précisément d'un délit !

LES HLL

- **Dans un camping ou dans un parc résidentiel de loisir :**
 - > Si la surface de plancher < 35 m² : aucune formalité
 - > Si la surface de plancher > 35 m² : déclaration préalable de travaux
 - > Si dans une zone classée : déclaration préalable quel que soit la surface
- **Autre que camping et parc résidentiel de loisirs :**
 - > Si la surface de plancher < à 20 m² : déclaration préalable de travaux
 - > Si la surface de plancher > à 20 m² : permis de construire



Très important :

Si dans une zone classée : **déclaration préalable** quelle que soit la surface (ex : NATURA 2000 etc.).

3. Les démarches administratives

Auprès de la mairie où se situe l'hébergement insolite :

- Demande d'autorisation d'installation suivant le type d'hébergement et sa surface,
- Vérification si le terrain est constructible (chaque zone de la commune est réglementée par le Plan Local d'Urbanisme PLU qui lui est propre).



4. Les points de vigilance et sanctions

En cas de non-respect des règles d'urbanisme, comme :

- Réaliser des travaux sans avoir obtenu l'autorisation (déclaration préalable, déclaration de travaux, permis de construire),
- Réaliser des travaux non conformes aux règles d'urbanisme, même si aucune autorisation d'urbanisme n'est nécessaire.

Les sanctions encourues peuvent être :

- Amende de 1 200 € à 6 000 € par m² de surface de plancher construite ou démolie irrégulièrement. Ces montants sont multipliés par 5 pour les personnes morales,
- En cas de récidive, 6 mois d'emprisonnement,
- Pour les personnes morales, l'interdiction d'exercer une activité professionnelle ou l'exclusion des marchés publics,
- Obligation de mise en conformité ou de démolition des travaux irréguliers.

L'implantation d'un hébergement insolite ne vous dispense pas des **règles** en matière de **sécurité, d'hygiène et d'accessibilité**.

En effet, à partir de 16 personnes, votre hébergement insolite est considéré comme un **Établissement Recevant du Public (ERP)**. Il est soumis alors à des règles renforcées de sécurité incendie et d'accessibilité, en vigueur. Une autorisation d'ouverture à la mairie est obligatoire.

En conclusion :

Quel que soit votre projet, la première démarche à effectuer **est de prendre rendez-vous à la mairie** de la commune où se situera votre hébergement insolite.

***Vous
souhaitez des
informations
SUR ...***



 ***Loueur de meublé
de tourisme***



 ***Les chambres d'hôtes***

**À VOUS DE
JOUER !**