CRÉER UN HEBERGEMENT INSOLITE…

Face à une offre locative de plus en plus concurrentielle, à un essor du tourisme durable et une clientèle en recherche de dépaysement et de rupture avec le monde moderne ; les porteurs de projets insolites ont le vent en poupe ! Toutefois, il ne s'agit pas pour autant d'une voie royale car de nombreux pièges sont à éviter sur cet itinéraire pas toujours bien « éclairé ».

Nous avons tenté de réunir sur ce document les informations principales à considérer pour ce type de projet et surtout de vous transmettre l'esprit et le postulat d'un label de qualité par rapport aux multiples produits possibles.

*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.*

Les labels se positionnent sur quelques types d'hébergements insolites : Les roulottes, les yourtes et les cabanes dans les arbres. Tout autre hébergement de nature insolite pourra cependant être étudié en tenant compte de la réglementation en vigueur.

LES ROULOTTES

Ce concept d'habitat nomade à l'origine utilisé par les gens du voyage, est aujourd'hui plébiscité par les vacanciers en quête de nature.

La roulotte doit être fixe et implantée dans un **cadre naturel préservé**.

Réglementation

☞ Une roulotte fixe 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, ce type d'habitat est soumis au droit commun des constructions : Déclaration de travaux jusqu'à 20 m² (SHOB) et Permis de construire si supérieur à 20 m².

Exigences

- ☞ Electricité et eau chaude/froide à l'évier
- ☞ Un sanitaire complet
- ☞ Chambre et literie de parfaite qualité
- ☞ Coin cuisine équipé
- ☞ Espace terrasse et détente aménagé

? La conception bois, la décoration et l'esprit « bohème » sont pris en compte !

LES YOURTES

Ce modèle de tente circulaire, à l'origine utilisé par les nomades des steppes mongoles offre une surface de vie plus confortable que la tente classique. Elle est le plus souvent composée d'une structure bois et d'une couverture en feutre ou en laine.

La yourte doit être implantée dans un **cadre naturel préservé**.

Réglementation

☞ Si la yourte n'est pas équipée (pas de coin cuisine, pas de sanitaire), elle est assimilée à une simple tente. La législation applicable est donc celle relative au camping libre.

☞ Si la yourte 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).

Exigences

- Plancher imperméable
- Chauffage par poêle à bois
- Electricité et eau chaude/froide à l'évier
- Un sanitaire complet (au moins à proximité immédiate)
- Chambre et literie de parfaite qualité
- Coin cuisine équipé (au moins à proximité immédiate) si fonctionnement type « gîte »
- Espace terrasse et détente aménagé

La décoration et l'esprit « mongol » sont pris en compte !

LES CABANES DANS LES ARBRES

Dormir au-dessus du plancher des vaches, voilà un mode d'hébergement assurément original voire ludique. Perchées à 5 ou 10 mètres de hauteur, les cabanes sont souvent dépourvues d'eau (mais souvent équipée de toilettes sèches). Elles sont accessibles par escalier ou échelle.

La cabane doit être implantée dans un arbre offrant un point de vue remarquable sur l'horizon dans un **cadre naturel préservé**. Elle est parfaitement intégrée à son environnement et offre un contact direct avec la nature.

Réglementation

- 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.

Exigences

- Recevoir un avis favorable de la Commission de Sécurité après installation
- Coin cuisine équipé (formule gîte) à proximité
- Un sanitaire complet (à proximité)
- Chambre et literie de parfaite qualité
- Espace terrasse et détente aménagé

? La cabane est de conception bois et son intégration dans le paysage sera jugée

Toute intervention humaine sur un arbre lui apporte du stress. Il est préférable de faire un diagnostic phytosanitaire complet avant, et d'être en adéquation avec les arbres supports.

A l'exception des fruitiers, tout arbre adulte et en bonne santé peut accueillir un hébergement arboricole.

QUELQUES RAPPELS UTILES

Si ces modes d'hébergements prônent la simplicité et le retour aux sources, la notion de confort est très importante dans le cas d'une labellisation. Ainsi, nous vous encourageons à traiter le mieux possible l'isolation, à favoriser l'installation d'un chauffage d'appoint, à proposer du mobilier de qualité…

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). Il est donc soumis aux règles de sécurité incendie, d'accessibilité et à l'avis d'une Commission de Sécurité.

Nous vous rappelons que l'installation de toilette sèche est autorisée par arrêté ministériel. C'est une réelle alternative adaptée à ce type d'hébergement insolite.

Nous vous conseillons de faire appel à des sociétés ayant fait leurs preuves dans la fabrication, la commercialisation de ce type de structure. Les matériaux et le montage sont tout à fait spécifiques et nécessitent un savoir faire.

Ces hébergements garantissent au client un contact privilégié avec la nature. Le propriétaire s'engage donc vers un tourisme responsable et respectueux de l'environnement.

L'ADHESION A UN LABEL

Le propriétaire de l'hébergement insolite agréé devient membre de l'association départementale représentant le label national. Chaque association est gérée par un conseil d'administration qui décide des orientations. Elles sont mises en œuvre par une équipe technique.

Une cotisation annuelle est versée par le propriétaire adhérent qui permet l'utilisation, la communication et la promotion de la marque.

ASSOCIATION DES GITES DE FRANCE –ASSOCIATION CLEVACANCES
Maison du Département – 98 Route de Candol - CS73108 - 50008 SAINT-LO Cedex
Tél : 02 33 05 99 01 – Fax : 02 33 56 07 03
E-mail : gites-de-france50@manche.fr **ou** clevacances50@manche.fr
www.gites-de-france-manche.com *ou* **www.clevacances-manche.com**

ANNEXES

❶ Charte des Hébergements Insolites du Réseau « Gîtes de France et Tourisme Vert »

❷ Charte des hébergements « Insolites » Clévacances

Charte des Hébergements Insolites
du Réseau « Gîtes de France et Tourisme Vert »

La présente Charte Produit vient préciser la Charte de Qualité du Réseau "Gîtes de France et Tourisme Vert" qui s'impose à l'Adhérent. Elle fixe les conditions spécifiques liées à l'exploitation d'hébergements « insolites » dans le Réseau "Gîtes de France et Tourisme Vert".

I. DEFINITION DE L'HEBERGEMENT INSOLITE

L'hébergement Insolite est un hébergement qui, par son originalité, sort du cadre normatif usuel du Réseau « Gîtes de France et Tourisme Vert ». Il est situé dans un environnement extérieur privilégié, et selon les formules proposées, son mode de fonctionnement s'apparente soit au régime des gîtes, soit à celui des chambres d'hôtes (l'hébergement est compris dans le calcul du nombre total maximum autorisé par la règlementation), soit à celui des campings. Dans tous les cas, le propriétaire ou son mandataire dûment référencé par le Relais Départemental assure lui-même l'accueil de la clientèle.

II. CONDITIONS D'AGREMENT

La présente Charte s'applique aux hébergements suivants : cabanes dans les arbres, yourtes, tipis et roulottes.
Le niveau de confort sera défini avec le Relais Départemental en fonction du positionnement produit et précisé dans le descriptif de l'hébergement. Ce descriptif commercial doit être rédigé conjointement par le Relais et l'Adhérent afin de traduire fidèlement la réalité du produit proposé au client.

Les abords de l'hébergement doivent être entretenus en permanence et agrémentés au mieux dans un souci d'esthétique et de bon goût.
L'équipement intérieur, l'électroménager éventuel, la literie ou couchage et les sanitaires seront maintenus en parfait état d'hygiène et de propreté ; l'ensemble de l'hébergement sera entretenu avec soin, nettoyé et vérifié après chaque séjour. Le mobilier comprendra au minimum des rangements adaptés à la capacité d'accueil.

Les critères principaux d'agrément pour chaque type d'hébergements insolites sont les suivants :

1. <u>Cabanes dans les arbres</u> :

- les normes d'hygiène et de sécurité doivent être respectées conformément à la règlementation en vigueur (règlementation sanitaire départementale et code de la construction si le mode d'accueil est assimilé à une formule gîte ou chambre d'hôtes ; règlementation camping, si l'accueil est assimilé à la formule camping Pré Vert). ;
- espace détente/séjour ;
- chambre(s) équipée(s),
- sanitaires complets et privatifs en fonctionnement de type gîte ou chambre d'hôtes, ou blocs sanitaires communs en cas de fonctionnement type camping ;
- nuitée + petit déjeuner en cas de fonctionnement type chambre d'hôtes : le petit déjeuner sera copieux et les produits maison seront les bienvenus ;
- un coin-cuisine avec plaques, évier, réfrigérateur, matériel de cuisine de qualité et adaptés à la capacité de l'hébergement, en cas de fonctionnement type gîte ;
- conception majoritairement en bois.

2. <u>Yourtes</u> :

- il s'agit d'une yourte traditionnelle mongole comportant un mobilier traditionnel majoritairement mongol ;
- l'adhérent devra procéder à la déclaration en Mairie, et produire au Relais Départemental un permis de construire si la surface de l'hébergement est supérieure à 20 m² ;
- le plancher ou le sol sera imperméable ;
- l'aménagement intérieur de la yourte est laissé à l'appréciation du Relais Départemental selon le type de fonctionnement (gîte, chambre d'hôtes, ou camping) ;
- il est prévu un chauffage par poêle à bois, le bois étant fourni à la clientèle ;
- couchage confortable, rangements et sanitaires complets et privatifs, ou blocs sanitaires communs en cas de fonctionnement type camping.

3. <u>Tipis</u> :

- les tipis sont uniquement implantés sur les campings déclarés en mairie ;
- l'exploitant devra produire au Relais Départemental un permis de construire si la surface de l'hébergement est supérieure à 35 m² ;
- l'équipement de base sera composé d'un couchage confortable, et de rangements adaptés à la capacité d'accueil ;

Spécimen

© FNGF – Reproduction totale ou partielle soumise à autorisation de l'auteur

- blocs sanitaires communs.

4. <u>Roulottes</u> :

- la roulotte est obligatoirement fixe ;
- l'exploitant doit fournir au Relais Départemental l'autorisation d'implantation délivrée par la Mairie ;
- ce type d'hébergement peut fonctionner en formule gîte, chambre d'hôtes ou camping ;
- électricité ainsi qu'eau chaude et froide à l'évier ;
- un mode de chauffage possible en toute saison doit être prévu ;
- chambre(s) équipée(s),
- sanitaires complets, privatifs et intégrés à la roulotte en fonctionnement de type gîte ou chambre d'hôtes, ou blocs sanitaires communs en cas de fonctionnement type camping ;
- nuitée + petit déjeuner en cas de fonctionnement type chambre d'hôtes : le petit déjeuner sera copieux et les produits maison seront les bienvenus ;
- un coin-cuisine avec plaques, évier, réfrigérateur, matériel de cuisine de qualité et adaptés à la capacité de l'hébergement, en cas de fonctionnement type gîte ;
- une terrasse ou un espace extérieur aménagé et équipé doit être prévu.

III. MODALITES D'ACCUEIL

L'Hébergement Insolite sera mis toute l'année à disposition des vacanciers. La location fera nécessairement l'objet de contrats-type rédigés par la Fédération Nationale des Gîtes de France et du Tourisme Vert. Le contrat sera systématiquement accompagné de la fiche descriptive obligatoire élaborée conjointement avec le Relais Départemental. Les contrats devront préciser les fournitures incluses dans le prix et celles qui seront facturées en sus, ainsi que les modalités selon lesquelles ces charges seront refacturées. Ces prix seront strictement respectés par la suite.

En mode de fonctionnement type gîte, l'hébergement se loue en priorité à l'unité semaine, mais des locations de week-end ou de milieu de semaine peuvent également être pratiquées.

En mode de fonctionnement type chambre d'hôtes, l'Adhérent propose une prestation à la nuitée comprenant obligatoirement le coucher et le petit-déjeuner servi par l'Adhérent et en sa présence. Une pièce de jour constituant un lieu de détente et permettant le service du petit-déjeuner sera impérativement prévue dans la résidence de l'Adhérent et accessible en permanence. Le ménage, l'entretien des sanitaires et des hébergements exploités sous la formule de chambre d'hôtes seront assurés quotidiennement. En cas de séjour, les draps seront changés aussi souvent que nécessaire et au minimum une fois par semaine, le linge de toilette deux fois.

IV. DUREE D'ENGAGEMENT

La Charte est conclue jusqu'au terme de la période d'adhésion en cours au Relais. Elle se renouvelle ensuite par périodes successives de 12 mois.
Par exception, lors du premier agrément de l'Hébergement Insolite par le Relais, la présente Charte est conclue pour deux ans. Elle se renouvelle ensuite, une première fois jusqu'au terme de la période d'adhésion en cours, puis par périodes successives de 12 mois. Si l'Adhérent rompt son engagement avant le terme initial précisé ci-dessus, il s'engage à verser au Relais, une indemnité égale au montant des sommes qu'il aurait dû payer au Relais, s'il était allé au terme de son engagement.
Les renouvellements de la Charte, tels que définis ci-dessus, interviennent par tacite reconduction, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception au moins deux mois avant le terme du contrat en cours, et en toute hypothèse, avant que l'une ou l'autre des parties ne se soit engagée pour l'année suivante.

V. RESILIATION

1. Résiliation automatique
La présente Charte sera automatiquement et sans préavis résiliée de plein droit et sans sommation en cas de résiliation de la Charte de Qualité du Réseau "Gîtes de France et Tourisme Vert".

2. Résiliation pour faute
La présente Charte pourra être résiliée de plein droit, à tout moment, par le Relais Départemental, en cas d'inexécution ou de mauvaise exécution par l'Adhérent de l'une quelconque de ses obligations définies par la présente Charte.

Spécimen

HEBERGEMENTS « INSOLITES » CLEVACANCES

Un « insolite Clévacances », qu'est ce que c'est ?

Un hébergement « Insolite », est un produit présentant un caractère réellement novateur et original et ne peut pas être un hébergement dont les particularités ne permettraient pas une qualification dans les catégories de labellisation existantes à ce jour.

La labellisation « Insolite » doit respecter les normes de confort et les critères définis par la Charte de Qualité Nationale Clévacances.

En raison de leur singularité, les hébergements n'ont pas de niveau de confort défini. Ils sont signalés par un picto spécifique sur les supports de communication (catalogues et sites Internet)

Un « insolite Clévacances », pourquoi ?

C'est en réponse à la demande croissante de séjours atypiques que Clévacances France a créé en 2007 son offre « Insolite » qui permet de redécouvrir la nature en famille d'une manière originale en s'offrant un brin de fantaisie et en se laissant tenter par l'inédit.

Quels sont les critères pour les « insolites » ?

- L'implantation de l'hébergement doit être réalisé dans un cadre réglementaire (joindre l'autorisation administrative d'implantation)
- L'environnement de l'hébergement doit être exempt de nuisances (sonores, visuelles, olfactives…)
- L'environnement de l'hébergement est de qualité, aménagé, avec une bonne intégration dans le paysage,
- Il doit y avoir au minimum un mode de chauffage sécurisé permettant une température de 19° dans toutes les pièces, l'électricité et l'eau potable…
- L'aménagement intérieur et le mobilier sont en cohérence avec la typologie de l'hébergement (ex. mobilier mongol pour les yourtes)
- L'ensemble doit être dans un très bon état d'entretien et de propreté permanent (literie de qualité…),
- Sanitaires privatifs dans l'hébergement (en rapport avec la capacité d'accueil) ou à proximité immédiate (ex : bloc sanitaires)
- Les voies d'accès et le cheminement extérieur sont aménagés et carrossables (éclairage extérieur…)

Dossier type de présentation pour validation en Commission Qualité

- L'expérience et la motivation du propriétaire seront présentées dans une note d'intention rédigée par le porteur de projet.
- Un rapport du technicien avec un argumentaire
- Les plans ou schémas avec superficies des pièces seront présentés
- Des photos (une par pièce et extérieurs) seront présentées
- Copie de l'autorisation d'implantation

Spécimen