

FICHE 2 : CRÉER OU REPREDRE UN TERRAIN DE CAMPING (HÔTELLERIE DE PLEIN AIR) OU UN PRL (PARC RÉSIDENTIEL DE LOISIRS)



1 - LES CHIFFRES EN DORDOGNE

A / L'OFFRE EN HÔTELLERIE DE PLEIN AIR AU 01/01/2014

Parc classé au 01/01/2014 : **186 campings aménagés pour 57 821 lits** (rappel : 1 emplacement = 3 lits). Soit :

1* :	11 établissements	1 580 lits	2,73 %
2* :	50 établissements	10 595 lits	18,32 %
3* :	89 établissements	26 936 lits	46,59 %
4* :	25 établissements	11 051 lits	19,11 %
5* :	11 établissements	7 659 lits	13,25 %

N.B. : 25 campings n'ont pas été reclassés sous la nouvelle procédure (soit 3 099 lits). 46 campings sont simplement déclarés (généralement campings à la ferme) pour 1 579 lits. 19 Parcs Résidentiels de Loisirs sont classés pour 2 018 lits.

Répartition géographique des hôtels classés :

Zone	Nombre d'établissements	%	Nombre de lits	%
Périgord Blanc	8	4,30	2 901	5,02
Périgord Noir	115	61,83	38 437	66,48
Périgord Pourpre/ Bergeracois	31	16,67	9 527	16,48
Périgord Vert	32	17,20	6 956	12,02
Total	186		57 821	

B / LA FRÉQUENTATION

(source : INSEE)

- 3,06 millions de nuitées en 2013
- 59,9 % des nuitées sont françaises, 40,1 % des nuitées sont étrangères
- durée moyenne du séjour : 6,54 jours pour les français ; 7,92 jours pour les étrangers

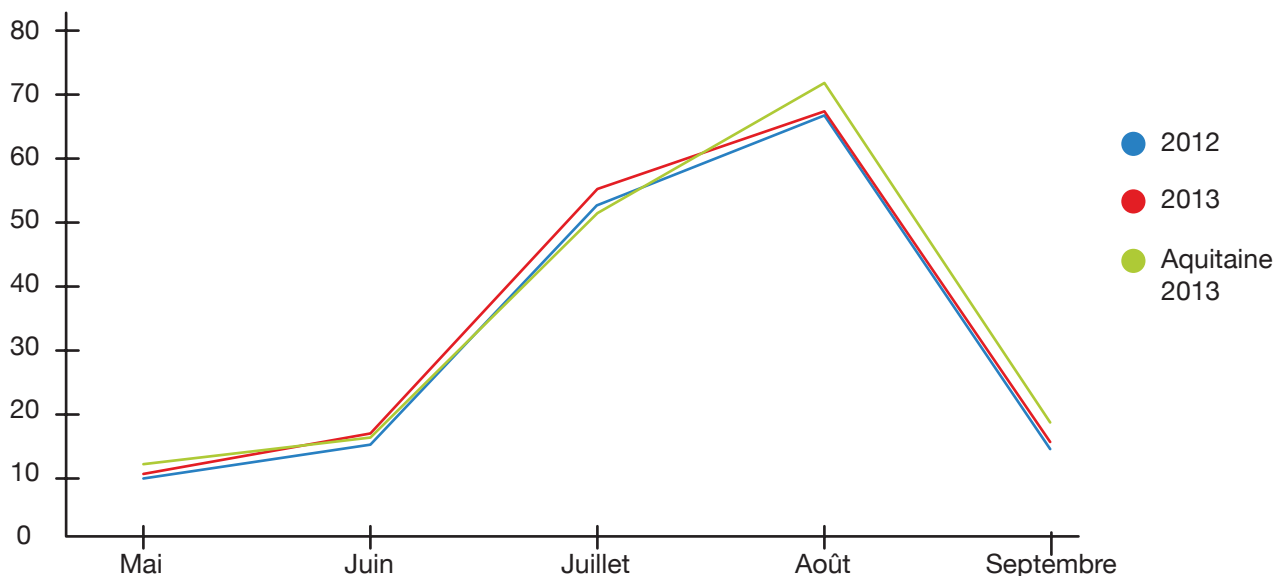


Taux moyen d'occupation 2013 :

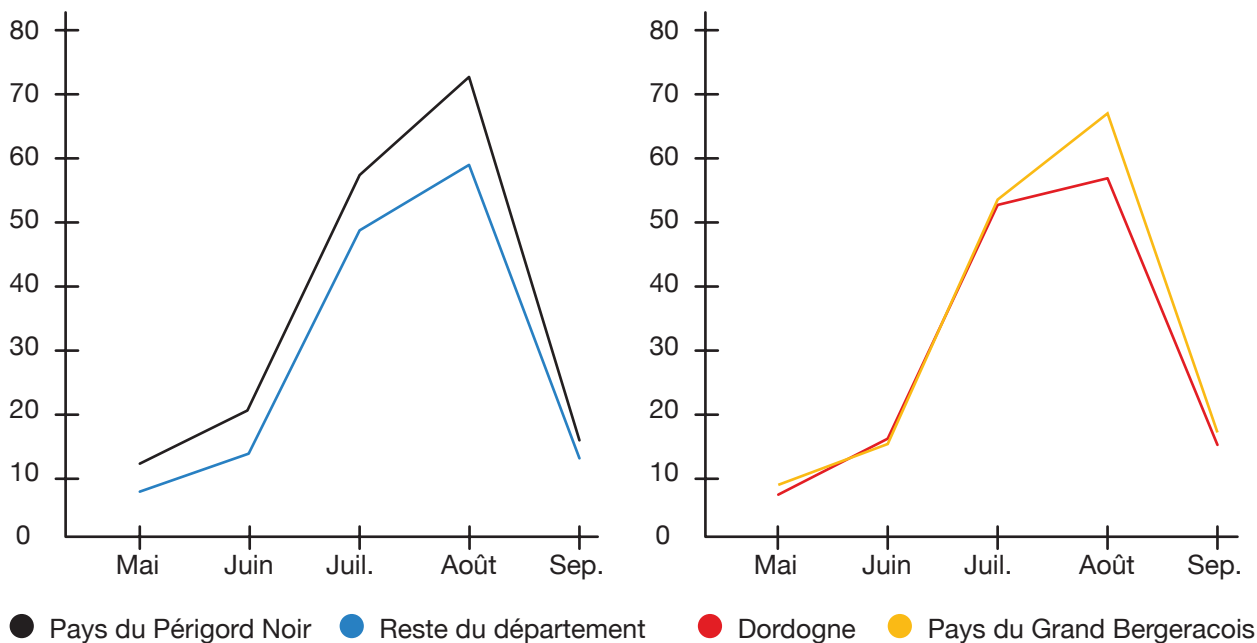
Total - 35,78 %	
1 et 2 étoiles	28,40 %
3 et 4 étoiles	38,13 %
Emplacements nus - 28,62 %	
1 et 2 étoiles	22,32 %
3 et 4 étoiles	31,01 %

Locatif - 50,03 %	
1 et 2 étoiles	47,48 %
3 et 4 étoiles	50,56 %
Par zone géographique du département	
1 et 2 étoiles	38,27 %
3 et 4 étoiles	31,03 %

Comparatif de l'évolution du taux d'occupation sur l'année :



Taux d'occupation 2012 selon la zone du département :



2 – DEFINITIONS ET REFERENCES REGLEMENTAIRES

LES TERRAINS DE CAMPING AMÉNAGÉS

Sont classés terrains de camping :

a/ Avec la mention « tourisme » les terrains aménagés de camping et de caravanage si plus de la moitié du nombre des emplacements dénommés emplacements « tourisme » est destinée à la location à la nuitée, à la semaine ou au mois pour une clientèle de passage.

b/ Avec la mention « Loisirs » les terrains aménagés de campings et de caravanage si plus de la moitié du nombre des emplacements dénommés emplacements « Loisirs » est destinée à la location supérieure au mois par une clientèle qui n'y élit pas domicile.

Références réglementaires Code du tourisme :

- Classement : L.332-1 ; D332-1 et suivants Arrêté du 6 juillet 2010 fixant les normes et la procédure de classement des terrains de camping modifié par l'arrêté du 7 mai 2012
- Eléments constitutifs : D 331-1-1 ; D 332-1-1
- Ouverture et aménagement : L 331-1-1 ; R331-1 et suivants
+ Code de l'urbanisme L145-2 ; I.145-5 ; L443-1 suivants
- Parc résidentiel : L 333-1, D 331-1 Code du tourisme

LES PARCS RÉSIDENTIELS DE LOISIRS (PRL)

Un PRL ne peut être exploité sous régime hôtelier qu'à la double condition qu'une seule personne physique ou morale ait la propriété ou la jouissance du terrain et que l'exploitation en soit assurée par une seule personne physique ou morale.

Références réglementaires Code du Tourisme :

- Art. L.333-1, D.333-1 et suivants
- Classement D 333-5 et suivants
- Arrêté du 6 Juillet 2010 modifié par l'Arrêté du 7 mai 2012



LES RÉSIDENCES MOBILES DE LOISIRS (MOBIL HOMES) = RML

Sont regardés comme des RML, les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Ils ne peuvent être installés que dans :

- Les PRL.
- Les terrains de campings régulièrement créés.
- Les villages vacances classés en hébergement léger.

Cf. code de l'urbanisme R111-32 R111-34

LES HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS (HLL)

Sont regardées comme des HLL, les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Les HLL peuvent être implantés uniquement dans :

- Les PRL spécialement aménagés à cet effet.
- Les terrains de campings classés au sens du code du tourisme, sous réserve que leur nombre soit inférieur à 35 lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20% du nombre total d'emplacements dans les autres cas.
- Les villages vacances classés en hébergement léger.
- Les dépendances des Maisons Familiales de Vacances agréées.
- Sur des parcelles privées situées en zone U ou AU et éventuellement STECAL des zones A et N, à condition que le PLU le permette.

Cf. code de l'urbanisme

Elles sont soumises à l'obtention d'un permis de construire ou, si ces constructions ont moins de 35 m² de SHON, doivent faire l'objet d'une déclaration prévue à l'article L 422-1.

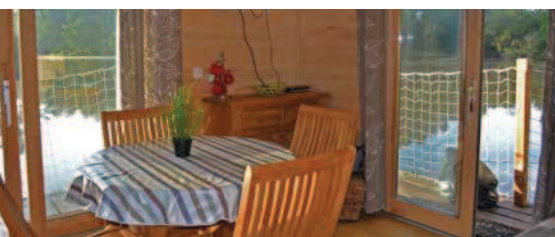
3 – LE CLASSEMENT NATIONAL (EN ÉTOILES)

A / PROCÉDURE

La loi du 22 juillet 2009 stipule qu'à partir du 23 juillet 2012, l'ancien classement est devenu caduc. Dorénavant, le classement en étoiles pour les campings ou les Parcs Résidentiels de Loisirs, est délivré par ATOUT France dans un délai d'un mois après la réception du dossier de demande de classement transmis par l'exploitant, suite à la visite et au rapport réalisé par un organisme accrédité par le COFRAC. Pour les campings, le classement est désormais facultatif.

B/ LES CARACTÉRISTIQUES DU CLASSEMENT

- Classement de 1 à 5 étoiles / • Validité du classement : 5 ans

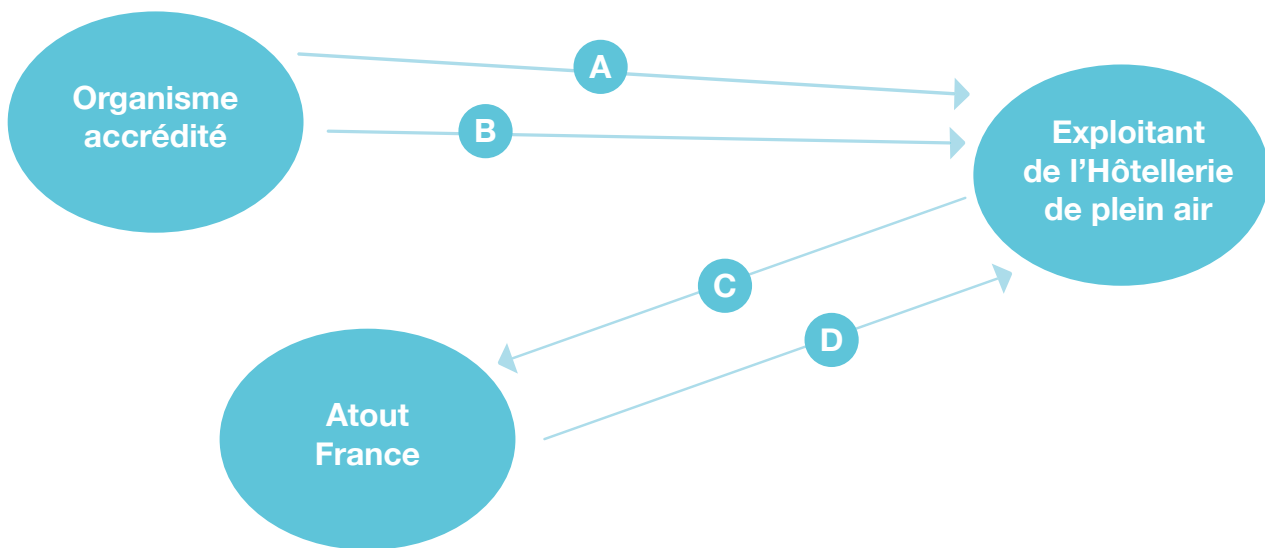


C / LES AVANTAGES DU CLASSEMENT

- Etre en conformité avec la nouvelle réglementation.
- TVA à taux réduit.
- Renforcer son positionnement commercial : possibilité de se situer par rapport aux prestataires environnants, à sa zone géographique, à son positionnement marketing (clientèles visées).
- Donner des garanties à son réseau de distribution : organismes de tourisme (CDT / Offices de Tourisme), Agences de voyages, Tour Opérateurs...
- Assurer une meilleure promotion, sachant que les organismes de promotion sont tenus de communiquer avec rigueur sur le classement national.

D / COMMENT OBTENIR LE CLASSEMENT ?

L'exploitant de l'hôtellerie de plein air doit préparer la visite de l'organisme accrédité en réalisant un pré diagnostic de son établissement. L'exploitant peut faire appel à un organisme accrédité (liste sur www.classement.atout-france.fr) pour la réalisation de ce pré diagnostic : cet organisme ne pourra réaliser ensuite la visite de contrôle pour le classement. Une fois le pré diagnostic établi, il peut solliciter, pour la visite de contrôle, l'organisme de contrôle accrédité de son choix, en précisant le nombre d'étoiles envisagées, conformément aux critères requis pour la catégorie sollicitée.



- A/ Visite de l'organisme de contrôle accrédité par le COFRAC, choisi par l'exploitant.
 - B/ Dans un délai maximum de 15 jours après la visite de contrôle, l'organisme délivre le Certificat de visite à l'exploitant sous forme numérique.
 - C/ L'exploitant a trois mois pour déposer son dossier de demande de classement à ATOUT France sous forme numérique. Le dossier de demande de classement comprend :
 - La demande de classement remplie par le prestataire
 - Le certificat de visite, qui comprend le rapport de contrôle et la grille de contrôle délivrée par l'organisme de contrôle accrédité par le COFRAC, suite à sa visite.
 - D/ ATOUT France a un mois, après réception du dossier, pour délivrer le classement à l'exploitant.
- L'exploitant de l'hôtellerie de plein air a l'obligation de signaler son classement par l'affichage d'un panneau correspondant.

Pour tous renseignements : www.classement.atout-france.fr et SDHPA Dordogne (Syndicat Départemental de l'Hôtellerie de Plein Air coordonnées p.9).

4 – RAPPEL DE QUELQUES REGLES

• Permis de construire ou déclaration de travaux ?

Un permis de construire est obligatoire :

- pour toute construction neuve
- pour des travaux réalisés sur un bâtiment existant lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume, ou de créer des niveaux supplémentaires.

Une déclaration des travaux suffit pour la réalisation de certains travaux tels que :

- Ravalement
- Construction dont la surface ne dépasse pas les 20 m²
- Travaux modifiant l'aspect extérieur d'une construction (fermeture d'une loggia, d'un balcon, réfection d'une toiture...)
- L'édification de clôtures

Pour tous renseignements : Mairie ou Préfecture/Direction Départementale des Territoires
(coordonnées pages 59 et suivantes)

• Règles d'habitabilité

Les textes relatifs au classement de chaque catégorie d'hébergement (dont camping) fixent les dispositions complémentaires aux règles d'habitabilité générales.

Les dispositions générales relatives à l'alimentation en eau, l'assainissement, les déchets, l'habitabilité des locaux doivent être respectées au préalable.

• Réglementation relative aux Etablissements Recevant du Public (ERP)

Tout établissement recevant du public doit respecter des normes de sécurité très strictes.

Tout ERP doit obtenir une déclaration de 1^{ère} ouverture délivrée par la mairie.

Cette déclaration de 1^{ère} ouverture s'obtient après l'avis des différents services de l'Etat concernant la sécurité et l'accessibilité. (Permis de construire, déclaration de travaux...).

Chaque cas est particulier, il appartient aux prestataires d'hébergements touristiques de se renseigner auprès des services compétents pour connaître le « statut » de leur prestation d'hébergement touristique

Pour tous renseignements : Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) et Mairie du territoire où est implantée la structure d'hébergement touristique, DDT

(coordonnées page 59 et suivantes).

• Accessibilité

La loi du 11 février 2005 portant sur « l'égalité des Chances » concerne tous les établissements recevant du public (ERP) et les installations ouvertes au public (I.O.P.), anciens ou nouveaux.

« Les structures d'hôtellerie de plein air sont généralement concernées par cette réglementation car tout ou partie de la structure se présente comme un ERP ou une IOP ».

Pour tous renseignements : Services de l'Etat /Direction Départementale des Territoires (D.D.T.)

(coordonnées pages 58 et suivantes).

• Réglementation douanière

La prestation petit déjeuner payante et la revente des boissons au cours des repas nécessitent l'obtention d'une licence (cf. réglementation sur les débits de boisson) et un permis d'exploitation.

- La Petite licence de restaurant qui permet de servir **certaines boissons** pour les consommer sur place, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture.

- La Grande Licence restaurant qui permet de servir pour consommer sur place **toutes les autres boissons** dont la consommation est autorisée, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture.

Toute personne se livrant à la vente de boissons (petit déjeuner y compris) doit être titulaire d'un permis d'exploitation et être titulaire d'une licence d'exploitation d'un débit de boisson (cf. décret n°2007-911 du 15 mai 2007).

Pour tous renseignements : Mairie / DDCSPP (coordonnées pages 59 et suivantes).

• **Réglementation relative aux piscines et aux spas**

Dans le cas d'une hôtellerie de plein air, la piscine privée est dite collective.

Un spa non vidangé après chaque utilisateur est assimilable à une piscine.

Sécurité des piscines enterrées ou semi-enterrées :

- Les piscines privées individuelles ou collectives doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité.
- Les propriétaires de piscines doivent installer un des quatre dispositifs suivants : (*décret n°2004-499 du 7 juin 2004*)
 - Barrières de protection (norme homologuée NFP 90-306)
 - Alarme (norme homologuée NFP 90-307)
 - Couvertures (norme homologuée NFP 90-308)
 - Abris (norme homologuée NFP 90-309)

Contrôle sanitaire des piscines :

Dans le cas d'une piscine collective, le Code de la santé publique prévoit des dispositions en matière de déclaration, de normes d'hygiène et de sécurité.

Les installations et la qualité de l'eau devront faire l'objet d'un contrôle sanitaire par l'Agence Régionale de Santé (ARS).

Réglementation applicable :

- Code de la santé publique : Art. L1332-1 à L1332-4 et art. D1332-1 et suivants
- Arrêté du 7 avril 1981 fixant les dispositions techniques applicables aux piscines
- Arrêté du 7 avril 1981 fixant les dispositions administratives applicables aux piscines
- Circulaire DGS/SD 7 A/DRT/CT 4 n°2003-47 du 30 janvier 2003 relative aux risques d'incendie ou d'explosion lors du stockage et/ou de l'utilisation de produits de traitement des eaux de piscine.
- Circulaire N° DGS/EA4/2010/289 du 27 juillet 2010 relative à la prévention des risques infectieux et notamment de la légionellose dans les bains à remous (spas) à usage collectif et recevant du public

Pour tous renseignements : Agence Régionale de Santé

Mme LEROUX Evelyne - Tél. : 05 53 03 11 09 / Mail : evelyne.roux@ars.sante.fr

Récapitulatif des réglementations pouvant s'appliquer à l'hôtellerie de Plein air (liste non exhaustive)

- Classement (en étoiles)
- Sécurité des piscines
- Sécurité des autres équipements (installations électriques, équipements de sports, aires collectives de jeux, installations gaz combustibles, installations de chauffage, installations d'appareils de cuisson destinés à la restauration, portes, portails....)
- Dispositions fiscales
- Animaux domestiques
- Licence d'exploitation d'un débit de boissons, permis d'exploitation
- Réglementation sur la restauration
- Taxes (de séjour, droits SACEM, Taxe locale d'équipement...)



5 – LA PROMOTION ET LA COMMERCIALISATION

- La promotion s'effectue généralement via les sites web personnels, le site du Syndicat Départemental de l'Hôtellerie de plein air (www.campidor.com/), les Offices de Tourisme, le Comité Départemental du Tourisme, le Comité Régional du Tourisme, les guides spécialisés...
- La commercialisation peut s'effectuer en direct, et aussi via des distributeurs (tour opérateurs, agents de voyages) ou des organismes immatriculés par Atout France comme certains offices de tourisme, le Service Loisirs Accueil Dordogne-Périgord...

6 – LES DÉMARCHES DE QUALITÉ : LES LABELS

Camping qualité

Les propriétaires des campings labélisés adhèrent à une charte d'engagement qui porte sur 5 points, et se soumettent à des contrôles qualité, effectués par un organisme indépendant portant sur près de 600 critères.



A noter que les PRL peuvent faire l'objet d'une labélisation par Gîtes de France (produit « Chalets Loisirs ») ou Clévacances (« habitat de loisirs »). *Coordonnées de ces marques p. 12.*

Label Tourisme et Handicap

C'est une marque de qualité de l'accueil pour des clientèles en situation de handicap. Elle permet de leur donner une information fiable sur l'accessibilité des lieux de vacances et de loisirs. Les 4 handicaps sont obligatoirement étudiés (Moteur, Visuel, Auditif, Mental).

C'est l'outil de promotion de l'offre touristique ouverte à tous, le label est le garant d'une certaine autonomie des personnes en situation de handicap.

Il peut s'appliquer à toutes les prestations d'hôtellerie de plein air.

En Dordogne : 2 campings labellisés (juillet 2014).

Pour tous renseignements : Tourisme et Handicap/Comité Départemental du Tourisme
(coordonnées page 14).



Rando accueil

Ce label national qualifie différents types d'hébergements qui offrent des services spécifiques en accompagnement de la pratique de la randonnée, dont les campings.



Pour tous renseignements : **RANDO ACCUEIL Dordogne/ Comité Départemental du Tourisme** (coordonnées p. 15).

LES LABELS liés à la préservation de l'environnement :



Ecolabel Européen

S'applique notamment aux campings
Site internet : www.ecolabels.fr



Clef Verte

Label de gestion environnementale pour l'hébergement touristique écologique dont les campings
Site internet : www.laclefverte.org/

7 – LES ASPECTS FINANCIERS

• Le Chiffrage du projet

Le chiffrage du projet comprend, outre les travaux d'aménagement, les aspects « fonctionnement ». La réalisation d'un compte d'exploitation prévisionnel réaliste peut être accompagnée par la CCI ou à un cabinet spécialisé.

• Les éventuelles aides financières

Le Conseil Général de la Dordogne, en liaison avec les autres financeurs (Europe, Région...), peut apporter un accompagnement financier à ceux qui investissent dans des projets touristiques. Il peut aussi intervenir pour accompagner financièrement les prestataires sur les différentes mises aux normes (assainissement, sécurité, accessibilité...) en contribuant au règlement d'une partie du montant des audits.

Pour tous renseignements :

- **Conseil Général de la Dordogne / Service du Tourisme et Développement touristique** (coordonnées page 16).
- **Conseil Régional d'Aquitaine / Direction du tourisme** (coordonnées page 16).
- **Préfecture de la Dordogne/ Direction du développement territorial** (Europe / FEADER) (coordonnées page 16).



8 – INTERLOCUTEURS

- **Comité Départemental du Tourisme de la Dordogne / CDT24**
- **Conseil Général de la Dordogne / service du tourisme**
- **Chambre de Commerce et d'Industrie de la Dordogne / CCI Dordogne**
- **Syndicat Départemental de l'Hôtellerie de Plein Air Dordogne / SDHPA24**

Voir coordonnées pages 59 et suivantes.

