



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Légifrance

Le service public de la diffusion du droit

Liberté
Égalité
Fraternité

Code de l'urbanisme

Version en vigueur au 05 janvier 2024

Partie réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat (Articles R101-1 à R620-2)
Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme (Articles R101-1 à Annexe)
Titre Ier : Règles applicables sur l'ensemble du territoire (Articles R111-1 à R115-1)
Chapitre Ier : Règlement national d'urbanisme (Articles R111-1 à D111-55)

Article R111-1

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 13

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Section 1 : Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements (Articles R111-2 à R111-20)

Article R111-2

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-3

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R111-4

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-5

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R111-6

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R111-7**Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R111-8**Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduelles industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Article R111-9**Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.**

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Article R111-10**Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.**

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Article R111-11**Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.**

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R111-12**Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.**

Les eaux résiduelles industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduelles industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduelles industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduelles industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article R111-13**Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.**

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R111-14**Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.**

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

1° A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque

ceux-ci sont peu équipés ;

2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

3° A compromettre la mise en valeur des substances mentionnées à l'article L. 111-1 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies à l'article L. 321-1 du même code.

Article R111-15

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Article R111-16

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article R111-17

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article R111-18

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-17, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article R111-19

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Des dérogations aux règles édictées aux articles R. 111-15 à R. 111-18 peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites aux articles R. 111-15 à R. 111-18, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.

Article R111-20

Modifié par Décret n°2019-481 du 21 mai 2019 - art. 2

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus au 2° bis de l'article L. 111-4 et à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Section 2 : Densité et reconstruction des constructions (Articles R111-21 à R111-22)

Article R111-21

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Section 3 : Performances environnementales et énergétiques (Articles R111-23 à R111-24-1)

Article R111-23

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Article R111-24

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R111-24-1

Modifié par Décret n°2022-666 du 26 avril 2022 - art. 2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsqu'il contrevient à l'obligation de raccordement à un réseau de chaleur ou de froid prévue à l'article L. 712-3 du code de l'énergie.

NOTA :

Conformément à l'article 4 du décret n° 2022-666 du 26 avril 2022, ces dispositions s'appliquent aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1er septembre 2022.

Section 4 : Réalisation d'aires de stationnement (Articles R111-25 à R111-25-19)

Sous-section 1 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement (Article R111-25)

Article R111-25

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Sous-section 2 : Obligation d'équipement des parcs de stationnement (Articles R111-25-1 à R111-25-19)

Article R111-25-1

Création Décret n°2023-1208 du 18 décembre 2023 - art. 2

I. - Les parcs de stationnement soumis aux dispositions de la présente sous-section sont ceux qui ne sont pas intégrés à un bâtiment, tel que défini au 2° de l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, et qui sont assujettis, d'une part, à l'obligation d'intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation mentionnée au deuxième alinéa du I de l'article L. 174-1 du code de la construction et de l'habitation et à l'article L. 111-19-1 du présent code, d'autre part, à l'obligation d'intégrer des dispositifs végétalisés concourant à l'ombrage de ces parcs ou des ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables mentionnée à l'article L. 111-19-1 du présent code.

II. - Les obligations auxquelles sont soumis les bâtiments en application du premier alinéa du I de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ne peuvent être réalisées en tout ou partie sur les ombrières surplombant les parcs de stationnement associés aux bâtiments en cause que si ces parcs de stationnement satisfont également aux obligations résultant de l'article L. 111-19-1 du présent code.

NOTA :

Conformément au II de l'article 4 du décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023, ces dispositions s'appliquent aux parcs de stationnement faisant l'objet :

1° De demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1er janvier 2024 ;

2° De la conclusion ou du renouvellement d'un contrat de concession de service public, d'une prestation de services ou d'un bail commercial portant sur la gestion de ces parcs intervenant à compter du 1er janvier 2024.

Article R111-25-2

Création Décret n°2023-1208 du 18 décembre 2023 - art. 2

Est considérée comme une rénovation lourde d'un parc de stationnement, au sens du II de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation, le remplacement total du revêtement de surface au sol sur une superficie représentant au moins la moitié de la superficie du parc de stationnement. Le parc de stationnement dont la somme des superficies faisant l'objet d'un remplacement total du revêtement de surface au sol, entrepris sur une période de quinze ans, est supérieure à la moitié de la superficie totale est soumis aux obligations résultant de l'article L. 111-19-1 du présent code.

NOTA :

Conformément au II de l'article 4 du décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023, ces dispositions s'appliquent aux parcs de stationnement faisant l'objet :

1° De demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1er janvier 2024 ;

2° De la conclusion ou du renouvellement d'un contrat de concession de service public, d'une prestation de services ou d'un bail commercial portant sur la gestion de ces parcs intervenant à compter du 1er janvier 2024.

Paragraphe 1 : Dispositifs de gestion des eaux pluviales (Articles R111-25-3 à R111-25-6)

Article R111-25-3

Création Décret n°2023-1208 du 18 décembre 2023 - art. 2

La superficie d'un parc de stationnement soumis à l'obligation d'intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, prévue par l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation et par l'article L. 111-19-1 du présent code, comprend :

1° Les emplacements destinés au stationnement des véhicules et de leurs remorques, situés en dehors de la voie publique, au sein d'un périmètre compris entre la ou les entrées et la ou les sorties du parc ;

2° Les voies et les cheminements de circulation, les aménagements et les zones de péage permettant l'accès à ces emplacements, au sein d'un périmètre compris entre la ou les entrées et la ou les sorties du parc ;

3° Les espaces prévus pour l'intégration des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés mentionnés à l'article L. 111-19-1 inclus dans le périmètre du parc.

Ne sont pas compris dans la superficie mentionnée au premier alinéa, les espaces verts ne satisfaisant pas à l'exigence mentionnée au 3°, les espaces de repos, les zones de stockage, les espaces logistiques, de manutention et de déchargement.

NOTA :

Conformément au II de l'article 4 du décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023, ces dispositions s'appliquent aux parcs de stationnement faisant l'objet :

1° De demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1er janvier 2024 ;

2° De la conclusion ou du renouvellement d'un contrat de concession de service public, d'une prestation de services ou d'un bail commercial portant sur la gestion de ces parcs intervenant à compter du 1er janvier 2024.

Article R111-25-4

Création Décret n°2023-1208 du 18 décembre 2023 - art. 2

N'est pas soumis à l'obligation d'installation des procédés et dispositifs mentionnés au premier alinéa de l'article R. 111-25-3, le parc de stationnement pour lequel il est démontré que l'installation de chacun de ces procédés et dispositifs est impossible en raison :

1° De contraintes techniques liées à la nature du sol, telles que la composition géologique ou l'inclinaison de celui-ci ;

2° De l'impossibilité technique de ne pas aggraver, en conséquence d'une telle installation, un risque naturel, technologique ou relatif à la sécurité civile, au sens de l'article L. 112-1 du code de la sécurité intérieure ;

3° De contraintes techniques liées à l'usage du parc de stationnement, le rendant incompatible avec une telle installation.

NOTA :

Conformément au II de l'article 4 du décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023, ces dispositions s'appliquent aux parcs de stationnement faisant l'objet :

1° De demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1er janvier 2024 ;

2° De la conclusion ou du renouvellement d'un contrat de concession de service public, d'une prestation de services ou d'un bail commercial portant sur la gestion de ces parcs intervenant à compter du 1er janvier 2024.

Article R111-25-5**Création Décret n°2023-1208 du 18 décembre 2023 - art. 2**

Les parcs de stationnement implantés dans une zone ou un immeuble mentionné au 1° de l'article L. 111-17 sont soumis à l'obligation d'intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation sous réserve de l'obtention de l'accord ou de l'autorisation de l'autorité compétente pour la réalisation des travaux en cause.

NOTA :

Conformément au II de l'article 4 du décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023, ces dispositions s'appliquent aux parcs de stationnement faisant l'objet :

1° De demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1er janvier 2024 ;

2° De la conclusion ou du renouvellement d'un contrat de concession de service public, d'une prestation de services ou d'un bail commercial portant sur la gestion de ces parcs intervenant à compter du 1er janvier 2024.

Article R111-25-6**Création Décret n°2023-1208 du 18 décembre 2023 - art. 2**

N'est pas soumis à l'obligation d'installation des procédés et dispositifs mentionnés au premier alinéa de l'article R. 111-25-3, le parc de stationnement pour lequel il est démontré que l'installation de chacun de ces procédés et dispositifs est impossible en raison de ce que les coûts totaux hors taxes des travaux liés au respect de l'obligation compromettent la viabilité économique du propriétaire du parc de stationnement ou, lorsque ces coûts, parce qu'ils sont renchérissés par une contrainte technique, s'avèrent excessifs.

Le caractère excessif du coût des travaux est établi par le dépassement d'un rapport entre le coût total hors taxes des travaux liés au respect de l'obligation et :

- soit le coût total hors taxes des travaux de création ou de rénovation du parc incluant la mise en œuvre de cette obligation hors contrainte technique particulière ;

- soit la valeur vénale de ce parc au jour de la demande d'exonération lorsqu'il s'agit d'un parc existant et que les travaux ont pour seul objectif de satisfaire à cette obligation à l'occasion de la conclusion d'un nouveau contrat de concession de service public, de prestations de service ou de bail commercial, ou de son renouvellement.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement et de l'énergie précise la valeur de ce rapport.

Le coût des travaux liés à l'obligation couvre notamment la fourniture des équipements et des matériaux, l'installation et la mise en œuvre, la réalisation des raccordements éventuels, et, dans le cas d'un parc de stationnement existant, les coûts afférents à l'adaptation du parc de stationnement qui sont nécessaires pour la réalisation de l'obligation. Il inclut le coût des travaux rendus nécessaires pour surmonter la difficulté technique, y compris lorsque ces travaux sont induits par le respect d'une réglementation.

NOTA :

Conformément au II de l'article 4 du décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023, ces dispositions s'appliquent aux parcs de stationnement faisant l'objet :

1° De demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1er janvier 2024 ;

2° De la conclusion ou du renouvellement d'un contrat de concession de service public, d'une prestation de services ou d'un bail commercial portant sur la gestion de ces parcs intervenant à compter du 1er janvier 2024.

Paragraphe 2 : Dispositifs d'ombrage (Articles R111-25-7 à R111-25-15)**Article R111-25-7****Création Décret n°2023-1208 du 18 décembre 2023 - art. 2**

La superficie d'un parc de stationnement soumis à l'obligation d'installation des dispositifs végétalisés concourant à l'ombrage de ce parc ou d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables, prévue à l'article L. 111-19-1 comprend :

1° Les emplacements destinés au stationnement des véhicules et de leurs remorques, situés en dehors de la voie publique, au sein d'un périmètre compris entre la ou les entrées et la ou les sorties du parc ;

2° Les voies et les cheminements de circulation, les aménagements et les zones de péage permettant l'accès à ces emplacements, au sein d'un périmètre compris entre la ou les entrées et la ou les sorties du parc.

Ne sont pas compris dans la superficie mentionnée au premier alinéa les espaces verts, les espaces de repos, les zones de stockage, les espaces logistiques, de manutention et de déchargement.

NOTA :

Conformément au II de l'article 4 du décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023, ces dispositions s'appliquent aux parcs de stationnement faisant l'objet :

1° De demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1er janvier 2024 ;

2° De la conclusion ou du renouvellement d'un contrat de concession de service public, d'une prestation de services ou d'un bail commercial portant sur la gestion de ces parcs intervenant à compter du 1er janvier 2024.

Article R111-25-8**Création Décret n°2023-1208 du 18 décembre 2023 - art. 2**

Lorsque l'ombrage du parc de stationnement est assuré par des arbres, l'obligation mentionnée à l'article R. 111-25-7 est satisfaite par la plantation d'arbres à canopée large, répartis sur l'ensemble du parc, à raison d'un arbre pour trois emplacements de stationnement.

NOTA :

Conformément au II de l'article 4 du décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023, ces dispositions s'appliquent aux parcs de stationnement faisant l'objet :

1° De demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1er janvier 2024 ;

2° De la conclusion ou du renouvellement d'un contrat de concession de service public, d'une prestation de services ou d'un bail commercial portant sur la gestion de ces parcs intervenant à compter du 1er janvier 2024.

Article R111-25-9

Création Décret n°2023-1208 du 18 décembre 2023 - art. 2

N'est pas soumis à l'obligation d'installation des dispositifs d'ombrage mentionnée à l'article R. 111-25-7, le parc de stationnement pour lequel il est démontré que l'installation de chacun de ces dispositifs est impossible en raison :

1° De contraintes techniques liées à la nature du sol, telles que la composition géologique ou l'inclinaison de celui-ci ;

2° De l'impossibilité technique de ne pas aggraver, en conséquence d'une telle installation, un risque naturel, technologique ou relatif à la sécurité civile, au sens de l'article L. 112-1 du code de la sécurité intérieure ;

3° De contraintes techniques liées à l'usage du parc de stationnement, le rendant incompatible avec une telle installation.

NOTA :

Conformément au II de l'article 4 du décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023, ces dispositions s'appliquent aux parcs de stationnement faisant l'objet :

1° De demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1er janvier 2024 ;

2° De la conclusion ou du renouvellement d'un contrat de concession de service public, d'une prestation de services ou d'un bail commercial portant sur la gestion de ces parcs intervenant à compter du 1er janvier 2024.

Article R111-25-10

Création Décret n°2023-1208 du 18 décembre 2023 - art. 2

Les parcs de stationnement implantés dans une zone ou un immeuble mentionné au 1° de l'article L. 111-17 ne sont pas soumis à l'obligation relative à l'installation d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables mentionnée à l'article R. 111-25-7. Ils sont soumis à l'obligation d'installation des autres dispositifs d'ombrage mentionnés à l'article R. 111-25-7 sous réserve de l'obtention de l'accord ou de l'autorisation de l'autorité compétente pour la réalisation des travaux en cause.

NOTA :

Conformément au II de l'article 4 du décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023, ces dispositions s'appliquent aux parcs de stationnement faisant l'objet :

1° De demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1er janvier 2024 ;

2° De la conclusion ou du renouvellement d'un contrat de concession de service public, d'une prestation de services ou d'un bail commercial portant sur la gestion de ces parcs intervenant à compter du 1er janvier 2024.

Article R111-25-11

Création Décret n°2023-1208 du 18 décembre 2023 - art. 2

N'est pas soumis à l'obligation relative à l'installation d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables mentionnée à l'article R. 111-25-7, le parc de stationnement pour lequel il est démontré qu'une telle installation est impossible en raison de contraintes techniques ou d'un ensoleillement insuffisant engendrant des coûts d'investissement portant atteinte de manière significative à la rentabilité de cette installation.

La rentabilité de l'installation est affectée de manière significative lorsque le coût actualisé de l'énergie produite par cette installation sur une durée de vingt ans est supérieur à la valeur du tarif d'achat ou du tarif de référence utilisé pour le calcul des revenus pouvant être obtenus par la vente de l'électricité produite par l'installation, multiplié par un coefficient. La valeur de ce coefficient ainsi que le calcul du coût actualisé et des revenus sont définis par un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et de l'énergie.

NOTA :

Conformément au II de l'article 4 du décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023, ces dispositions s'appliquent aux parcs de stationnement faisant l'objet :

1° De demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1er janvier 2024 ;

2° De la conclusion ou du renouvellement d'un contrat de concession de service public, d'une prestation de services ou d'un bail commercial portant sur la gestion de ces parcs intervenant à compter du 1er janvier 2024.

Article R111-25-12

Création Décret n°2023-1208 du 18 décembre 2023 - art. 2

N'est pas soumis à l'obligation d'installation des dispositifs d'ombrage mentionnée à l'article R. 111-25-7, le parc de stationnement pour lequel il est démontré que l'installation de chacun de ces dispositifs est impossible en raison de ce que

les coûts totaux hors taxes des travaux engendrés par ces obligations compromettent la viabilité économique du propriétaire du parc.

NOTA :

Conformément au II de l'article 4 du décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023, ces dispositions s'appliquent aux parcs de stationnement faisant l'objet :

1° De demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1er janvier 2024 ;

2° De la conclusion ou du renouvellement d'un contrat de concession de service public, d'une prestation de services ou d'un bail commercial portant sur la gestion de ces parcs intervenant à compter du 1er janvier 2024.

Article R111-25-13

Création Décret n°2023-1208 du 18 décembre 2023 - art. 2

N'est pas soumis à l'obligation d'installation de dispositifs végétalisés concourant à l'ombrage mentionnée à l'article R. 111-25-7, le parc de stationnement pour lequel il est démontré que l'installation de ces dispositifs est impossible en raison de ce que les coûts totaux hors taxes des travaux engendrés par cette obligation s'avèrent excessifs parce qu'ils sont renchérissés par une contrainte technique.

Le caractère excessif du coût des travaux est établi par le dépassement d'un rapport entre le coût total hors taxes des travaux liés au respect de cette obligation et :

- soit le coût total hors taxes des travaux de création ou de rénovation d'un parc incluant la mise en œuvre de l'obligation hors contrainte technique particulière ;

- soit la valeur vénale de ce parc au jour de la demande d'exonération lorsqu'il s'agit d'un parc existant et que les travaux ont pour seul objectif de satisfaire à cette obligation à l'occasion de la conclusion d'un nouveau contrat de concession de service public, de prestations de services ou de bail commercial, ou de son renouvellement.

NOTA :

Conformément au II de l'article 4 du décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023, ces dispositions s'appliquent aux parcs de stationnement faisant l'objet :

1° De demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1er janvier 2024 ;

2° De la conclusion ou du renouvellement d'un contrat de concession de service public, d'une prestation de services ou d'un bail commercial portant sur la gestion de ces parcs intervenant à compter du 1er janvier 2024.

Article R111-25-14

Création Décret n°2023-1208 du 18 décembre 2023 - art. 2

N'est pas soumis à l'obligation relative à l'installation d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables mentionnée à l'article R. 111-25-7, le parc de stationnement pour lequel il est démontré qu'une telle installation est impossible en raison des coûts totaux hors taxes des travaux engendrés par cette obligation qui s'avèrent excessifs.

Le caractère excessif du coût des travaux est établi par le dépassement d'un rapport entre le coût total hors taxes des travaux liés au respect de ces obligations et :

- soit le coût total hors taxes des travaux de création ou de rénovation d'un parc n'incluant pas la mise en œuvre de cette obligation ;

- soit la valeur vénale de ce parc au jour de la demande d'exonération lorsqu'il s'agit d'un parc existant et que les travaux ont pour seul objectif de satisfaire à cette obligation à l'occasion de la conclusion d'un nouveau contrat de concession de service public, de prestations de services ou de bail commercial, ou de son renouvellement.

Pour l'établissement du caractère excessif du coût des travaux, lorsque le coût des travaux est supporté par le propriétaire, le coût des travaux liés à l'installation de ces ombrières est diminué des revenus actualisés pouvant être obtenus par la vente de l'électricité produite durant vingt ans, déterminés sur la base d'une évaluation du productible de l'installation et des mécanismes de soutien à la production d'électricité, selon une méthode définie par un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie, qui définit le taux d'actualisation à prendre en compte. Lorsque le coût des travaux est supporté par un tiers-investisseur, le coût des travaux liés à l'installation de ces ombrières correspond au reste à charge éventuellement demandé par le tiers-investisseur au propriétaire.

NOTA :

Conformément au II de l'article 4 du décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023, ces dispositions s'appliquent aux parcs de stationnement faisant l'objet :

1° De demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1er janvier 2024 ;

2° De la conclusion ou du renouvellement d'un contrat de concession de service public, d'une prestation de services ou d'un bail commercial portant sur la gestion de ces parcs intervenant à compter du 1er janvier 2024.

Article R111-25-15

Création Décret n°2023-1208 du 18 décembre 2023 - art. 2

I. - Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et de l'énergie précise la valeur des rapports mentionnés aux articles R. 111-25-13 et R. 111-25-14.

II. - Le coût des travaux liés aux obligations couvre notamment la fourniture des équipements et des matériaux, l'installation et la mise en œuvre, la réalisation des raccordements éventuels, et, dans le cas d'un parc de stationnement existant, les coûts afférents à l'adaptation du parc de stationnement lorsqu'ils sont nécessaires pour la réalisation des obligations. Il inclut le coût des travaux rendus nécessaires pour surmonter la difficulté technique, y compris lorsque ces travaux sont induits par le respect d'une réglementation.

III. - Dans le cas d'ombrières comportant des panneaux photovoltaïques, les coûts associés à la fourniture des équipements et du matériel peuvent comprendre la provision du remplacement des onduleurs.

NOTA :

Conformément au II de l'article 4 du décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023, ces dispositions s'appliquent aux parcs de stationnement faisant l'objet :

1° De demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1er janvier 2024 ;

2° De la conclusion ou du renouvellement d'un contrat de concession de service public, d'une prestation de services ou d'un bail commercial portant sur la gestion de ces parcs intervenant à compter du 1er janvier 2024.

Paragraphe 3 : Dispositions communes (Articles R111-25-16 à R111-25-19)

Article R111-25-16

Création Décret n°2023-1208 du 18 décembre 2023 - art. 2

N'est pas soumis aux obligations prévues à l'article L. 111-19-1, le parc de stationnement pour lequel il est démontré que l'installation des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, et des dispositifs d'ombrage mentionnés par le même article, est impossible en raison de la suppression ou de la transformation totale ou partielle prévue de ce parc, pour laquelle une première autorisation d'urbanisme a été délivrée avant le 1er juillet 2023.

A défaut d'engagement des travaux pendant la durée de validité de cette autorisation, la présente exonération est caduque. Le propriétaire du parc est alors tenu de satisfaire aux obligations prévues à l'article L. 111-19-1 dans un délai de deux ans à compter de la caducité de l'exonération.

Lorsque le parc de stationnement est transformé en partie, les obligations s'appliquent sur la partie restante de ce parc.

NOTA :

Conformément au II de l'article 4 du décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023, ces dispositions s'appliquent aux parcs de stationnement faisant l'objet :

1° De demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1er janvier 2024 ;

2° De la conclusion ou du renouvellement d'un contrat de concession de service public, d'une prestation de services ou d'un bail commercial portant sur la gestion de ces parcs intervenant à compter du 1er janvier 2024.

Article R111-25-17

Création Décret n°2023-1208 du 18 décembre 2023 - art. 2

Une exemption temporaire peut être accordée par le préfet de département pour le parc de stationnement dont la suppression ou la transformation totale ou partielle est programmée dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement mentionnée à l'article L. 300-1 :

1° Faisant l'objet d'un projet partenarial d'aménagement mentionné à l'article L. 312-1 ;

2° Faisant l'objet d'une convention d'opération de revitalisation de territoire mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation ;

3° Nécessaire à la réalisation d'une opération d'intérêt national mentionnée à l'article L. 102-12 ;

4° S'inscrivant dans une orientation d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme approuvé.

Cette exemption temporaire peut également être accordée pour les parcs situés dans le périmètre d'une action ou opération d'aménagement mentionnée au 1°, 2°, 3° et 4°, ou dans une zone d'aménagement concertée dont l'un des lots ou parcelles limitrophes est destiné à une construction susceptible, par son emprise et son gabarit, de constituer l'une des contraintes techniques mentionnées à l'article R. 111-25-4 et à l'article R. 111-25-9.

Cette exemption ne peut excéder une durée de cinq ans. Elle ne peut être prorogée qu'une fois, pour une durée maximale de deux ans. A défaut d'engagement des travaux dans la durée de validité de l'autorisation octroyant le report, cette dernière est caduque. Les obligations prévues à l'article L. 111-19-1 devront alors être satisfaites dans un délai de deux ans à compter de la caducité de l'autorisation de report.

NOTA :

Conformément au II de l'article 4 du décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023, ces dispositions s'appliquent aux parcs de stationnement faisant l'objet :

1° De demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1er janvier 2024 ;

2° De la conclusion ou du renouvellement d'un contrat de concession de service public, d'une prestation de services ou d'un bail commercial portant sur la gestion de ces parcs intervenant à compter du 1er janvier 2024.

Article R111-25-18

Création Décret n°2023-1208 du 18 décembre 2023 - art. 2

Lorsqu'elles s'appliquent à un parc de stationnement existant, les exceptions prévues aux articles R. 111-25-6, R. 111-25-12, R. 111-25-13 et R. 111-25-14 s'apprécient en prenant en compte les coûts engendrés par l'ensemble des obligations mentionnées à l'article R. 111-25-1.

NOTA :

Conformément au II de l'article 4 du décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023, ces dispositions s'appliquent aux parcs de stationnement faisant l'objet :

1° De demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1er janvier 2024 ;

2° De la conclusion ou du renouvellement d'un contrat de concession de service public, d'une prestation de services ou d'un bail commercial portant sur la gestion de ces parcs intervenant à compter du 1er janvier 2024.

Article R111-25-19

Création Décret n°2023-1208 du 18 décembre 2023 - art. 2

Il appartient au propriétaire du parc de stationnement de justifier des exceptions prévues aux articles R. 111-25-4, R. 111-25-6, R. 111-25-9 à R. 111-25-14 par une attestation jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme. Celle-ci comprend, en plus des éléments qu'il estime nécessaires de produire, un résumé non technique.

Dans le cas d'une demande d'exception de l'installation d'ombrières comportant des panneaux photovoltaïques, cette attestation comprend une étude technico-économique réalisée par une entreprise disposant d'une qualification définie par un arrêté conjoint des ministres chargés de l'énergie et de l'urbanisme.

NOTA :

Conformément au II de l'article 4 du décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023, ces dispositions s'appliquent aux parcs de stationnement faisant l'objet :

1° De demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1er janvier 2024 ;

2° De la conclusion ou du renouvellement d'un contrat de concession de service public, d'une prestation de services ou d'un bail commercial portant sur la gestion de ces parcs intervenant à compter du 1er janvier 2024.

Section 5 : Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique (Articles R111-26 à R111-30)

Article R111-26

Modifié par Décret n°2017-81 du 26 janvier 2017 - art. 11

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

NOTA :

Se reporter aux dispositions du 1° de l'article 17 du décret n° 2017-81 du 26 janvier 2017 qui précisent les réserves d'entrée en vigueur.

Article R111-27

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article R111-28

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Article R111-29

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Article R111-30

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

Section 6 : Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes (Articles R111-31 à R111-50)

Article R111-31

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

Sous-section 1 : Camping (Articles R111-32 à R111-35)

Article R111-32**Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.**

Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire.

Article R111-33**Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 13**

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables classés en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine, et dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

Article R111-34**Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.**

La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.

Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.

Article R111-35**Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.**

Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7.

Sous-section 2 : Parcs résidentiels de loisirs (Article R111-36)**Article R111-36****Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.**

Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme.

Sous-section 3 : Habitations légères de loisirs (Articles R111-37 à R111-40)**Article R111-37****Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Article R111-38**Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.**

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;

4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations

légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

Article R111-39

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-38.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Article R111-40

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011.

Sous-section 4 : Résidences mobiles de loisirs (Articles R111-41 à R111-46)

Article R111-41

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

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

Article R111-42

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.

Article R111-43

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-42.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Article R111-44

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article R. 111-42 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement

léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011.

Article R111-45

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23.

Article R111-46

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique.

Sous-section 5 : Caravanes (Articles R111-47 à R111-50)

Article R111-47

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Article R111-48

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;

2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier.

Article R111-49

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34. L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.

Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage.

Article R111-50

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Section 7 : Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (Article R111-51)

Article R111-51

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Section 8 : Dispositions particulières à la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte (Articles R111-52 à R111-53)**Article R111-52****Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.**

En Guadeloupe, en Guyane, en Martinique et à La Réunion, en ce qui concerne les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article R111-53**Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.**

En Guadeloupe, en Guyane, en Martinique et à La Réunion, lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments à usage d'habitation comprenant plusieurs logements, chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins des pièces habitables prenne jour sur une façade exposée aux vents dominants.

Section 9 : Friches (Articles D111-54 à D111-55)**Article D111-54****Création Décret n°2023-1259 du 26 décembre 2023 - art. 1**

I.-Pour identifier une friche au sens des critères prévus par l'article L. 111-26, il est tenu compte notamment de l'un ou des éléments suivants :

1° Une concentration élevée de logements vacants ou d'habitats indignes ;

2° Un ou des locaux ou équipements vacants ou dégradés en particulier à la suite d'une cessation définitive d'activités ;

3° Une pollution identifiée pour laquelle son responsable ou l'exploitant du site, son ayant-droit ou celui qui s'est substitué à lui a disparu ou est insolvable ;

4° Un coût significatif pour son réemploi voire un déséquilibre financier probable entre les dépenses d'acquisition et d'interventions, d'une part et le prix du marché pour le type de biens concernés, ou compte tenu du changement d'usage envisagé, d'autre part.

II.-L'aménagement ou les travaux préalables au réemploi d'un bien au sens de l'article L. 111-26 s'entendent comme les interventions permettant la remise en état, la réhabilitation ou la transformation du bien concerné.

Une activité autorisée à titre transitoire avant un réemploi prévu n'est pas de nature à remettre en cause la qualification d'une friche.

III.-Ne peuvent être considérés comme des friches au sens du présent code les terrains non bâtis à usage ou à vocation agricole ou forestier.

Article D111-55**Création Décret n°2023-1259 du 26 décembre 2023 - art. 1**

Les inventaires comprenant des données et cartographies relatives aux friches qui sont établis et mis à disposition par l'Etat, une collectivité territoriale ou son groupement, un établissement public ou une agence d'urbanisme sont réalisés d'après les standards du Conseil national de l'information géolocalisée.

Ces inventaires permettent d'alimenter un inventaire national des friches.