



Édito

L'actualité de cette édition couvre plusieurs publications marquantes, notamment celles du nouveau référentiel sur les paysages, du décret du PIG de Penly, du décret sur la durée des autorisations commerciales, ainsi que d'une instruction sur les installations photovoltaïques, sans oublier les dernières réponses aux questions écrites des parlementaires. Un focus est proposé sur les obligations de solarisation des parcs de stationnement, sous forme de foire aux questions. Enfin notre dossier fait le point sur l'application de la loi Littoral aux campings. Un choix des dernières jurisprudences complète ce numéro.

n° 65 – JANVIER - AVRIL 2025
Lettre du bureau de la législation de l'urbanisme

Actualité

Actualités SUP janvier – avril 2025

Création d'une rubrique dédiée aux servitudes d'utilité publique dans le Géoportail de l'urbanisme

Une nouvelle rubrique dédiée aux servitudes d'utilité publique (SUP) a été créée dans le menu "A propos" du Géoportail de l'urbanisme (GPU) : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/infos_sup/.

Cette rubrique reprend les informations publiées sur Géoinformations et est divisée en 6 sous-rubriques (cadre réglementaire, actualités, publication, visualisation, fiches et documentation).

Le contenu de ces différentes sous-rubriques est en cours de mise à jour. Les nouvelles publications seront dorénavant réalisées uniquement dans cette rubrique, celle-ci remplaçant la rubrique SUP de Géoinformations, qui a été fermée.

Actualisation de la nomenclature SUP

A la suite de l'entrée en vigueur des modifications introduites par le décret n°2024 -1022 du 13 novembre 2024 portant diverses mesures relatives à la sécurité des réseaux, des canalisations de transport ou de distribution de gaz, d'hydrocarbures ou de produits chimiques et de certains équipements à risques, la nomenclature a été actualisée (rubrique SUP/sous-rubrique cadre réglementaire). Des modifications fonctionnelles du GPU sont en cours afin de prendre en compte notamment les nouveaux intitulés de plusieurs catégories de SUP (I1, I7 et I10) et leur transfert au « B/Sécurité publique » du « IV Servitudes relatives à la salubrité et la sécurité publiques ».

Sommaire

<i>Edito</i>	1
Actualité	1
<i>Actualités SUP</i>	1
<i>Le nouveau référentiel national de la connaissance des paysages est publié</i>	2
<i>Décret PIG Penly</i>	3
<i>Instruction relative aux installations photovoltaïques au sol</i>	3
<i>Décret n° 2024-1248 prolongement durée validité AEC</i>	4
<i>Périmètre ABF - QE 1863 BLANC</i>	5
<i>PV flottant - QE 9191 BRISON</i>	6
<i>Loi littoral et activités agricoles - QE 93 COLOMBANI</i>	7
<i>Règles de hauteur de clôture et de mur de séparation - QE 1798 HERZOG</i>	8
<i>Avis contentieux prescriptions spéciales en matière d'autorisations d'urbanisme</i>	8
<i>Groupe Jamespot Littoral et Urbanisme</i>	9
<i>Parc de stationnement - FAQ</i>	9
Dossier	14
<i>Note AMI camping</i>	14
Jurisprudence	26

Cette lettre a été réalisée avec les contributions des bureaux de la sous-direction UP et AD

Fiches SUP

Nous vous invitons à consulter dans la sous-rubrique « fiches » du GPU les dernières fiches SUP actualisées :

- **I1** : Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques,
- **I3** : Servitudes relatives aux canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques,
- **I7** : Servitudes relatives à la protection des stockages souterrains de gaz naturel, d'hydrocarbures liquides, liquéfiés ou gazeux, d'hydrogène ou de produits chimiques à destination industrielle ou énergétique,
- **I10** : Servitudes relatives à la sécurité et la prévention des risques miniers,

- **PM1** : Servitudes relatives aux plans de prévention des risques naturels prévisibles et aux plans de prévention des risques miniers,
- **PM2** : Servitudes autour des installations classées pour la protection de l'environnement, et sur des sites et sols pollués, de stockage de déchets ou d'anciennes carrières,
- **PM8** : Servitudes relatives à la création, la continuité, la pérennité et l'entretien des équipements de défense des forêts contre les incendies.

Une **nouvelle fiche SUP PM4** portant sur les servitudes relatives aux zones de rétention temporaire des eaux de crues ou de ruissellement, de mobilité d'un cours d'eau et aux zones humides dites « stratégiques pour la gestion de l'eau » a également été publiée.

Le nouveau référentiel national de la connaissance des paysages est publié !

La parution du nouveau référentiel national des atlas de paysages a pour objectif d'outiller les collectivités, les élus et leurs partenaires à la production de la connaissance des paysages, essentielle à la définition d'une stratégie ou d'un projet d'aménagement. Il comprend également une dimension numérique qui pourra être renseignée par les services pour échanger la donnée paysagère avec leurs partenaires et diffuser de l'information géographique.

A la main des collectivités, ces documents de référence sur le paysage sont formalisés dans chaque département, conjointement avec les services de l'État, conformément au code de l'environnement (article [L. 350-1 B](#)), et s'opère également à l'échelle des régions et des Parcs Naturels Régionaux. Ils livrent un état argumenté et

objectif de tous les paysages et constituent ainsi un véritable outil d'analyse et d'aide à la décision pour guider la planification écologique des territoires aux différentes échelles d'implication des acteurs. Ce nouveau référentiel national de production des Atlas de paysages, doublé de son livret « le standard de paysages : données issues des Atlas de paysages », est le fruit d'un travail collaboratif entre les acteurs de l'aménagement et du paysage. Fondé sur les enseignements et les pratiques existantes dans les territoires, il restitue les savoir-faire et les compétences nécessaires pour faire de la connaissance des paysages un outil fédérateur et d'aide à la décision.

Pour en savoir plus :

<https://objectif-paysages.developpement-durable.gouv.fr/les-atlas-de-paysages-20>

Publication du [décret n° 2025-65](#) du 23 janvier 2025 qualifiant de projet d'intérêt général le projet de réalisation d'une paire de réacteurs électronucléaires sur le site de Penly

[L'article 8](#) de la loi n° 2023-491 du 22 juin 2023 relative à l'accélération des procédures liées à la construction de nouvelles installations nucléaires à proximité de sites nucléaires existants et au fonctionnement des installations existantes permet de qualifier les projets de réalisation de réacteurs électronucléaires, de projets d'intérêt général (PIG) au titre de l'article [L. 102-1](#) du code de l'urbanisme, par décret en Conseil d'Etat. Cette qualification de PIG permet d'accélérer les procédures de mise en compatibilité des documents d'urbanisme rendues nécessaires pour permettre la réalisation du projet.

En application de cet article, le [décret n° 2025-65](#) du 23 janvier 2025 qualifie de projet d'intérêt général le projet de réalisation d'une paire de

réacteurs électronucléaires de type « EPR2 », à proximité immédiate du centre nucléaire de production d'électricité de Penly en Seine-Maritime. Le décret ainsi que son annexe qui présente les caractéristiques du projet et son caractère d'utilité publique, ont été publiés au Journal Officiel le 25 janvier 2025. Il est entré en vigueur dès le lendemain de sa publication.

Ce décret devient caduc à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de la date de la transmission prévue au II de [l'article 8](#) de la loi du 22 juin 2023, c'est-à-dire de la transmission de l'information aux collectivités concernées par le projet sur la nécessité d'une mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

Publication de l'instruction technique du 18 février 2025 relative aux installations photovoltaïques au sol dans les espaces naturels, agricoles et forestiers

[L'instruction technique DGPE/SDPE/2025-93 du 18 février 2025](#) relative aux installations photovoltaïques au sol dans les espaces naturels, agricoles et forestiers a été publiée au bulletin officiel du ministère de l'agriculture et de la souveraineté alimentaire le 19 février 2025.

[L'article 54](#) de la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables du 10 mars 2023, dite APER, a défini les conditions de développement de l'agrivoltaïsme et du photovoltaïque au sol dans les espaces agricoles, naturels et forestiers. Ces dispositions ont été complétées et précisées par le [décret n° 2024-318](#) du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers et [l'arrêté du 5 juillet 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers](#).

Ce nouveau cadre législatif et réglementaire distingue :

- Les projets agrivoltaïques qui doivent apporter un service direct à l'activité agricole (parmi les quatre suivants : amélioration du potentiel et de l'impact agronomique, adaptation au changement climatique, protection contre les aléas, amélioration du bien-être animal) et garantir le maintien d'une activité agricole principale et significative et d'un revenu durable en étant issu ;
- Les projets photovoltaïques compatibles avec une activité agricole, pastorale ou forestière (dits PV compatibles), qui ne pourront être autorisés que sur des terrains identifiés dans un document-cadre départemental pris sur proposition de la chambre d'agriculture territorialement compétente ;
- L'implantation de serres, de hangars et d'ombrières à usage agricole supportant des panneaux photovoltaïques. Leur implantation doit correspondre à une nécessité liée à l'exercice d'une

activité agricole, pastorale ou forestière significative. L'article [L. 111-28](#) du code de l'urbanisme a vocation à réglementer l'implantation concomitante d'une serre, d'un hangar, ou d'une ombrière, et de l'installation photovoltaïque située au-dessus.

L'instruction présente ce cadre de manière détaillée et opérationnelle pour en faciliter l'appropriation par les services instructeurs et les opérateurs. Le guide en annexe de l'instruction, vise

à détailler les dispositions applicables à chacun des régimes, les modalités d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme portant sur ces projets, les dispositions relatives aux contrôles de ces installations de leur mise en service à leur démantèlement, les dispositions particulières propres à certains territoires, ainsi que les attendus de la part des services instructeurs.

L'instruction fera l'objet d'une mise à jour périodique en fonction des retours d'expérience.

Publication du décret n° 2024-1248 du 30 décembre 2024 relatif à la durée de l'autorisation d'exploitation commerciale (AEC)

Le décret n° [2024-1248](#) du 30 décembre 2024 relatif à la durée de l'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) a été publié le 31 décembre 2024 au Journal officiel. Ce décret vient modifier la durée de validité de l'autorisation d'exploitation commerciale liée à un permis de construire, afin d'opérer une uniformisation des délais pour toutes les surfaces de vente, ainsi qu'une mise en parallèle de ce délai avec la réalisation des travaux au titre du permis de construire.

Le délai de validité plafond de l'AEC d'une durée de 7 ans à compter de la date à laquelle le permis de construire est définitif, initialement applicable aux plus grandes surfaces, s'applique désormais peu importe la taille de la surface de vente. Cette

uniformisation offre davantage de temps et de clarté et évite ainsi le risque d'une caducité de l'AEC alors que les travaux prévus au titre du permis de construire ne sont pas achevés, ce qui nécessite le dépôt d'une nouvelle demande d'AEC. Le décret vient aussi instaurer un nouveau délai de caducité plus court dans le cas où les travaux faisant l'objet du permis de construire sont terminés. Afin d'éviter un trop grand décalage entre la fin des travaux au titre du permis de construire et l'ouverture du commerce, l'AEC périclète dans un délai d'un an à compter de la date de dépôt en mairie de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (DAACT) par rapport au permis prévue à l'article [L. 462-1](#) du code de l'urbanisme.

Tableaux récapitulatifs :

Avant : durée de validité de l'autorisation d'exploitation commerciale issue de la rédaction de [l'article R. 752-20](#) du code de commerce par le [décret n° 2016-1728](#) du 15 décembre 2016 :

Surface de vente du projet	Projet soumis à permis de construire	Projet sans permis de construire
≤ 2 500 m ²	3 ans	3 ans
> 2 500 m ² et ≤ 6 000 m ²	5 ans	
> 6 000 m ²	7 ans	

Après : durée de validité de l'autorisation d'exploitation commerciale issue de la rédaction de [l'article R. 752-20](#) du code de commerce par le [décret n° 2024-1248](#) du 30 décembre 2024 applicable à compter du 1^{er} janvier 2025 :

Surface de vente du projet	Projet soumis à permis de construire	Projet sans permis de construire
≤ 2 500 m ²	7 ans (ou 1 an après le dépôt de la DAACT si ce délai arrive à échéance avant celui des 7 ans)	3 ans
> 2 500 m ² et ≤ 6 000 m ²		
> 6 000 m ²		

Réponse à la [Question écrite n° 1863](#) de M. Jean-Baptiste Blanc (Vaucluse - LR) - Simplification des procédures d'intégration des nouveaux périmètres des monuments historiques dans les plans locaux d'urbanisme

Depuis la [loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000](#), les périmètres des abords déterminés par une distance de 500 mètres du monument historique peuvent être modifiés pour être adaptés aux enjeux locaux de protection du patrimoine. La [loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016](#) (dite loi LCAP) a unifié les dispositifs antérieurs, en créant les « périmètres délimités des abords » (PDA), qui ont vocation à se substituer aux périmètres des 500 mètres existants. On compte, en 2023, environ 3100 PDA autour de plus de 4 000 monuments historiques.

En 2023, plus des trois-quarts des PDA créés l'ont été en même temps que l'élaboration, la révision ou la modification d'un document d'urbanisme. En effet, aux termes des [articles R.621-92 à R. 621-95 du code du patrimoine](#), un PDA peut notamment être créé à l'occasion de l'élaboration, de la modification ou de la révision du plan local d'urbanisme (PLU) ou du document en tenant lieu.

Lorsque le projet de PDA est instruit au cours de l'élaboration, de la modification ou de la révision du PLU, l'organe délibérant de la commune ou de l'EPCI compétent doit consulter la ou les communes concernées avant de se prononcer sur la proposition de l'architecte des Bâtiments de France (ABF). Dans le cadre de l'élaboration d'un PLU, l'organe délibérant statue sur le projet de périmètre en même temps qu'il arrête le projet de PLU, conformément à l'article [L.153-14](#) du code de

l'urbanisme.

En cas de délibération favorable, le PDA et le projet de PLU font l'objet d'une enquête publique conjointe. L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme peut alors ouvrir et conduire une enquête publique unique portant sur les deux projets à la fois. À l'issue de cette enquête et après accord de l'ABF et de l'autorité compétente, le PDA est créé par arrêté du préfet de région. Outre les mesures de publicité nécessaires à l'entrée en vigueur de l'acte administratif (article [R.153-21](#) du code de l'urbanisme), la servitude d'utilité publique ainsi créée doit être annexée au document d'urbanisme (article [R.621-95](#) du code du patrimoine) et versée au *Géoportail de l'urbanisme*.

Les collectivités, conseillées par les ABF et leurs collaborateurs, saisissent régulièrement l'opportunité de cette mutualisation des procédures pour créer de nouveaux PDA. Dans ce cas, très majoritaire dans les faits, le coût de création d'un PDA reste limité pour les collectivités territoriales. En effet, l'organisation d'une enquête publique unique n'implique pas de surcoût significatif pour l'autorité compétente. Par ailleurs, les études préalables à la création du PDA, qui justifient le choix du périmètre selon les enjeux patrimoniaux et paysagers propres au territoire, sont prises en charge par les directions régionales des affaires culturelles (DRAC), qui peuvent les conduire en interne ou bien en confier la réalisation à des bureaux d'études spécialisés.

Enfin, la création d'un PDA en dehors de toute procédure liée à un document d'urbanisme est prévue par le code du patrimoine. Dans ce cas, la démarche est portée par les services de l'État et entièrement prise en charge par la direction des affaires culturelles. La servitude d'utilité publique ainsi créée et portée à la connaissance de l'autorité compétente doit être annexée au document d'urbanisme, sans qu'aucune modification ou révision du document d'urbanisme soit nécessaire. Le coût est dans ce cas nul pour la collectivité locale

concernée.

Dans le cadre du projet de loi « Simplification de la vie économique, le ministère de la culture entend simplifier la procédure de création des PDA afin d'en multiplier le nombre dans les années à venir et ainsi de mieux concentrer l'action des unités départementales de l'architecture et du patrimoine (UDAP) au sein des territoires présentant les enjeux patrimoniaux les plus saillants. Ces mesures devraient, selon le calendrier parlementaire, pouvoir être mises en œuvre au cours de l'année 2025.

Réponse à la [Question écrite n°277](#) de M. Max Brisson, sénateur (Pyrénées-Atlantiques - LR) - Difficultés réglementaires pour les projets d'installations photovoltaïques flottants

Les zones agricoles (A) ou naturelles (N) d'un plan local d'urbanisme sont des zones qu'il convient de protéger notamment en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ainsi qu'en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages, et notamment de leur intérêt écologique. La possibilité d'implanter des constructions ou installations dans ces zones est donc fortement encadrée et est soumise au respect de certaines conditions (cf. articles [R. 151-23](#) et [R. 151-25](#) du code de l'urbanisme).

Au regard des dispositions prévues par le code de l'urbanisme, l'implantation d'un projet d'installations photovoltaïques flottantes ne pourrait être autorisée en zone agricole ou naturelle d'un PLU que si les installations sont considérées comme nécessaires à un équipement collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages selon les conditions définies à l'article [L. 151-11](#) du code de l'urbanisme (CE, 08/02/2017, n°[395464](#), Société Photosol). Ces mêmes critères sont repris dans le cas d'une implantation dans une zone où les constructions ne sont pas admises des cartes communales (cf. article [L. 161-4](#) du code de l'urbanisme).

Par conséquent, la réalisation d'un projet d'installations photovoltaïques flottantes sur un plan d'eau situé dans une zone agricole ou naturelle d'un PLU ou dans une zone inconstructible d'une carte communale ne nécessite l'évolution du document d'urbanisme que si ses dispositions réglementaires n'autorisent pas l'implantation d'installations nécessaires à des équipements collectifs.

Si tel est le cas, il est désormais possible, depuis la publication de la [loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables](#), de modifier les règles applicables aux zones agricoles d'un PLU et de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, par le moyen d'une procédure de modification simplifiée, lorsque les modifications envisagées ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables (cf. 4° de l'article [L. 153-45](#) du code de l'urbanisme).

Ces mesures permettent de réduire les délais de procédure d'évolution du PLU pour favoriser le développement des énergies renouvelables, notamment en zone agricole du PLU, où l'implantation de projets agrivoltaïques serait facilitée. Toutefois, il n'est pas prévu d'élargir le champ d'application de la procédure de modification simplifiée aux règles applicables en zones naturelles du PLU, ni aux cartes communales,

ces dernières n'étant pas concernées par cette procédure. En outre, l'implantation de projets d'installations photovoltaïques dans des zones du PLU où cela n'est pas autorisé ne pourra pas se faire sans évolution du PLU. En effet, aucune autre dérogation aux règles et servitudes définies par un PLU que celles prévues par les dispositions des articles [L. 152-3 et suivants](#) du code de l'urbanisme, ne peut être autorisée par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire.

Par ailleurs, [l'article 54](#) de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables a également apporté des précisions sur les conditions d'implantation des installations de production d'énergie photovoltaïque sur des terrains agricoles, naturels et forestiers. Ces nouvelles dispositions confortent la nécessité de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers par un encadrement réfléchi des secteurs où de telles installations peuvent être implantées. Elles prévoient qu'un document cadre soit établi par arrêté préfectoral sur proposition de la chambre d'agriculture départementale pour

identifier notamment des terres incultes ou non exploitées depuis une durée minimale, pouvant accueillir des projets d'installations photovoltaïques, hors agrivoltaïsme, dans des espaces naturels, agricoles et forestiers, selon les conditions définies par le [décret n°2024-318](#) du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers.

Dans la liste des surfaces pouvant être incluses dans le document-cadre figurent notamment les plans d'eau, sans nécessiter de faire évoluer le PLU. En revanche, si des modifications doivent être apportées au PLU pour pouvoir autoriser un projet après définition du document-cadre, il conviendra d'engager la procédure d'évolution adéquate selon les conditions prévues par le code de l'urbanisme, ce qui permettra de prendre en compte les attentes de la population, grâce au dispositif de concertation et de participation du public prévu par les procédures d'urbanisme.

Réponse à la [Question écrite n° 93](#) de M. Paul-André Colombani, député (Corse-du-Sud) - Cadre légal des activités dans le prolongement de l'acte de production agricole

Pour répondre à la préoccupation de maintenir des activités agricoles en zone littorale, la loi Littoral a prévu une dérogation au principe de l'extension de l'urbanisation en continuité. Avant la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite « loi ELAN », cette dérogation était soumise à une double contrainte : la construction ou l'installation devait être liée aux activités agricoles ou forestières et être incompatible avec le voisinage des zones habitées. Par ailleurs, les cultures marines n'entraient pas dans le champ d'application de cette dérogation, ce qui faisait obstacle au développement de cette activité. La loi ELAN a donc assoupli la loi Littoral à deux titres : d'une part, en supprimant la condition selon laquelle les constructions en cause doivent être incompatibles avec le voisinage des zones habitées ; et, d'autre part, en étendant le bénéfice de cette dérogation aux activités de culture marine, y compris dans les espaces proches du rivage. Il s'agit là d'assouplissements importants qui ont

justifié, en contrepartie, que la loi ELAN circonscrive le bénéfice de cette dérogation aux constructions ou installations réellement nécessaires, et non à celles qui sont simplement liées aux activités agricoles ou forestières, ou aux cultures marines. Toute construction ou installation indispensable aux activités mentionnées à l'article [L. 311-1](#) du code rural et de la pêche maritime entre bien dans le champ d'application de la dérogation de l'article [L. 121-10](#) du code de l'urbanisme, et qu'un local destiné à la transformation en fromages est bien une construction considérée comme nécessaire à l'activité agricole. À titre d'illustration, la jurisprudence confirme cette interprétation en considérant, en tenant compte du cas d'espèce, que la construction d'une serre de stockage de matériel agricole, d'une serre à usage de chèvrerie et d'un laboratoire de chèvrerie sont indispensables à l'activité agricole de fabrication de fromage (Cour administrative d'appel de Marseille, 10 novembre

2011, n° [09MA02839](#)). En revanche, il est important de rappeler que les locaux prévus pour la dégustation ou la valorisation de produits issus de l'activité de production ne bénéficient pas de la dérogation permise par l'article [L. 121-10](#) du code de l'urbanisme. Par exemple, un local de vente de miel n'est pas une « construction nécessaire à l'activité

agricole » (Cour administrative d'appel de Marseille, 23 septembre 2004, n° [00MA00726](#)). Cette jurisprudence établie au regard des dispositions du règlement national d'urbanisme peut être transposée dans le cadre de l'application des dispositions de l'article [L. 121-10](#) du code de l'urbanisme.

Réponse à la [Question écrite n° 1798](#) de Mme Christine Herzog (Moselle - UC-R) – Législation sur la hauteur de construction maximale

[L'article 663](#) du code civil prévoit que chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à construire une clôture séparative. La hauteur est fixée par les règlements particuliers ou les usages et à défaut d'usages et de règlements, un mur de séparation entre voisins doit avoir une hauteur d'au moins 3,2 mètres dans les villes de cinquante mille habitants ou plus, et de 2,6 mètres dans les autres. Cette règle sert à protéger les habitants des indiscretions et des empiétements dus à la promiscuité en milieu urbain.

Parmi les règlements particuliers qui peuvent fixer une autre hauteur, on trouve les plans locaux

d'urbanisme (communal ou intercommunal). Ainsi l'autorité compétente en matière de planification urbaine et rurale (communes ou établissement public de coopération intercommunale) peut, en vue de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant, définir des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions (article [L.151-18](#) du code de l'urbanisme) et prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des clôtures (article [R. 151-41](#) du code de l'urbanisme).

Avis contentieux sur l'édiction de prescriptions spéciales en matière d'autorisations d'urbanisme

Par un avis contentieux n° [498803](#) du 11 avril 2025, le Conseil d'Etat a redéfini le régime juridique des prescriptions spéciales dont l'autorité administrative peut assortir une autorisation d'urbanisme, admettant ainsi qu'elle n'a pas à se substituer au pétitionnaire dans la conception du projet.

Il revient à l'autorité administrative compétente en matière d'autorisations d'urbanisme de s'assurer de la conformité d'un projet qui lui est soumis aux dispositions législatives et réglementaires mentionnées à l'article [L. 421-6](#) du code de l'urbanisme et de n'autoriser, sous le contrôle du juge, que des projets conformes à ces dispositions.

Ainsi, la responsabilité de présenter un projet conforme aux règles d'urbanisme incombe au pétitionnaire, qui peut, pendant la phase d'instruction de sa demande, apporter des modifications qui n'en changent pas la nature (CE, 1^{er} déc. 2023, *Gorbio*, n° [448905](#), Rec.).

En outre, l'autorité administrative compétente **peut, sans jamais y être tenue**, accorder une autorisation d'urbanisme en l'assortissant de prescriptions spéciales qui, entraînant des modifications sur des points précis et limités et ne nécessitant pas la présentation d'un nouveau projet, ont pour effet d'assurer la conformité des travaux projetés aux dispositions législatives et

réglementaires dont elle est chargée d'assurer le respect.

Cependant, **le pétitionnaire auquel est opposé un refus ne peut utilement se prévaloir devant le juge de l'excès de pouvoir de ce que l'autorité administrative compétente aurait dû lui délivrer l'autorisation sollicitée en l'assortissant de prescriptions spéciales.** Afin de prévenir toute

instruction juridictionnelle de la demande, un refus d'autorisation ne peut être annulé au motif que des prescriptions auraient pu rendre le projet conforme à la réglementation d'urbanisme. Cet avis tend à éviter de complexifier la tâche des services instructeurs, qui ne sont pas tenus de vérifier spontanément s'ils peuvent accorder l'autorisation d'urbanisme avec des prescriptions spéciales.

Création du groupe Jamespot « Littoral et Urbanisme »

Afin de faciliter les échanges et de capitaliser les réponses aux diverses questions, la DHUP vient de créer sur la plateforme "Rencontre des territoires" un groupe intitulé "Littoral et Urbanisme". Celui-ci a vocation à faciliter les échanges entre les référents « loi littoral » au sein des DDT(M) et des DREAL/DEAL. L'invitation des membres actuels du réseau littoral pour intégrer ce groupe a été effectuée le 4 mars. Vous pouvez y poser toutes vos questions sur l'application de la loi littoral et échanger sur les pratiques de votre territoire. Par la

suite, la banque documentaire sera alimentée, permettant à chacun d'accéder rapidement à l'ensemble des ressources indispensables relatives à la loi littoral. Si vous êtes en DDT(M) ou en DREAL/DEAL et concerné par les sujets littoral et urbanisme, n'hésitez pas à exprimer votre souhait de rejoindre le groupe ou à proposer à des collègues intéressés en nous contactant à cette adresse : littoral-et-urbanisme.qv4.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr

Parc de stationnement - FAQ

Conçu sous la forme d'une « foire aux questions » (FAQ), cet article apporte des précisions relatives à l'application des obligations d'installer des dispositifs de gestion des eaux pluviales et des dispositifs d'ombrage sur les parcs de stationnement, issues de l'article [L. 111-19-1](#) du code de l'urbanisme et de [l'article 40](#) de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (dite « APER »). Il vise à donner réponse à diverses interrogations formulées par les assujettis aux obligations ou les services administratifs en charge d'en contrôler le respect.

Si une partie de ces questionnements porte sur les conditions d'application communes aux deux

dispositifs réglementaires (I), d'autres sont spécifiques à la mise en œuvre de l'obligation de solarisation définie par [l'article 40](#) de la loi APER, que le [décret n° 2024-1023](#) du 13 novembre 2024 est venue préciser (II).

Cette FAQ précède la publication d'une version actualisée du [guide](#) « *Parcs de stationnement – Guide pour la mise en œuvre de la réglementation relative à l'installation de dispositifs de gestion des eaux pluviales et d'ombrage sur les parcs de stationnement* », qui tiendra compte de l'entrée en vigueur des textes pris pour l'application de [l'article 40](#) de la loi APER.

I. Les conditions d'application communes aux obligations d'installer des dispositifs de gestion des eaux pluviales et d'ombrage sur les parcs de stationnement, découlant de l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme et l'article 40 de la loi APER

1. Est-il possible de recourir à un dispositif d'ombrage mixte pour répondre aux obligations d'installer des dispositifs d'ombrage sur les parcs de stationnement définies par l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme et l'article 40 de la loi APER ?

Pour les parcs assujettis à l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme : Le recours à un dispositif d'ombrage mixte, soit à l'installation concomitante d'un dispositif végétalisé et d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables, est autorisé pour remplir les obligations imposées par l'article [L.111-19-1](#) du code de l'urbanisme (CU).

Pour les parcs assujettis à l'article 40 de la loi APER : Contrairement aux parcs de stationnement *uniquement* assujettis à l'obligation découlant de l'article [L.111-19-1](#) du CU, le recours à un dispositif d'ombrage mixte, soit à l'installation concomitante d'un dispositif végétalisé et d'ombrières EnR¹, ne permet pas de remplir les obligations imposées par [l'article 40](#) de la loi APER. En effet, celle-ci vise à prioriser la solarisation des parcs de stationnement, pour permettre à la France de conduire pleinement sa transition écologique et de contribuer à l'effort européen en matière de production d'énergies renouvelables.

Il convient de rappeler que si le parc de stationnement peut potentiellement être exonéré d'appliquer l'obligation, au titre du 3° du II de [l'article 40](#) de la loi APER, cette possibilité ne s'assimile pas à une solution mixte qui combinerait dispositif d'ombrage végétalisé et dispositif d'ombrage par ombrières EnR. Autrement dit, dans cette configuration, seuls deux cas sont admis :

- soit le parc de stationnement répond à l'obligation définie à [l'article 40](#) de la loi APER, car il comporte des ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur au moins 50% de sa superficie ;
- soit le parc de stationnement est exonéré d'appliquer les obligations en raison de la présence d'arbres ombrageant *a minima* 50% de sa superficie, ou dans les conditions définies à l'article 9 du [décret d'application de l'article 40](#) de la loi APER précité.

Pour les parcs doublement assujettis à l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme et à l'article 40 de la loi APER : Pour rappel, le respect de ces dispositions s'impose :

- aux parcs de stationnement associés aux bâtiments mentionnés à l'article [L.171-4](#) du CCH, dont l'état est neuf ou existant ou existant et faisant l'objet d'une rénovation lourde, et d'une superficie supérieure à 1 500 m² ;
- aux parcs de stationnement non associés aux bâtiments mentionnés à l'article [L.171-4](#) du CCH, neufs et ouverts au public et d'une superficie supérieure à 1 500 m².

Dans le cas de ces parcs, lorsque le propriétaire opte pour une solution mixte pour répondre aux obligations d'ombrage de l'article [L.111-19-1](#) du CU, il est rappelé que [l'article 40](#) de la loi APER impose une

¹ Ombrières EnR : ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface

couverture en ombrières EnR équivalente à la moitié de la superficie du parc. Il appartient donc au propriétaire de concevoir l'ombrage de son parc de manière à pouvoir atteindre, aux échéances fixées par la loi APER, ce seuil qui seul permettra de répondre aux obligations fixées à [l'article 40](#) de la loi APER. Le propriétaire peut anticiper ces considérations d'articulation en amont du projet.

2. Les parkings en silo sont-ils assujettis aux obligations d'ombrage définies par l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme et l'article 40 de la loi APER ?

Pour rappel, selon les articles [R. 111-25-1](#) du code de l'urbanisme et 1^{er} du [décret n°2024-1023](#) du 13 novembre 2024 portant application de l'article 40 de la loi APER, les parcs assujettis à l'obligation énoncée par ladite disposition législative « **s'entendent comme ceux qui ne sont pas intégrés à un bâtiment, au sens du 2° de l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation** » (CCH).

Or, les parkings en silo constituent des parcs de stationnement en superstructure de bâtiments et sont donc considérés comme intégrés à ces derniers. **Dès lors, ils ne sont pas soumis aux obligations d'installer des dispositifs d'ombrage et des dispositifs de gestion des eaux pluviales définies par l'article L. 111-19-1 du CU ni à l'obligation d'installer des ombrières EnR définie par [l'article 40](#) de la loi APER.**

Toutefois, un parking en silo est susceptible d'être soumis à l'article [L.171-4](#) du CCH qui s'applique aux « constructions de parcs de stationnement couverts et accessibles au public lorsqu'elles créent plus de 500 m² d'emprise au sol »². Dans ce cas, il devra intégrer, soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant pas à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

3. Les parcs de stationnement destinés au stockage de véhicules sont-ils assimilables à des « zones de stockage », exclues du calcul de la superficie assujettie aux obligations définies par l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme et l'article 40 de la loi APER ?

Pour rappel, les parcs de stationnement concernés par les obligations codifiées à l'article [L. 111-19-1](#) du CU ou par celles issues du I de [l'article 40](#) de la loi APER, sont constitués des « **emplacements destinés au stationnement des véhicules et de leurs remorques** »³.

Dans le cas d'un parc destiné au stockage de véhicules, les espaces en question arborent toutes les caractéristiques d'un parc de stationnement, telles que fixées par les dispositions réglementaires précitées. **Ils sont donc soumis aux obligations issues de l'article L.111-19-1 du CU ou de [l'article 40](#) de la loi APER, quelle que soit la raison pour laquelle ces véhicules sont stationnés et quand bien même ils seraient considérés par le propriétaire ou le gestionnaire du parc comme de la marchandise stockée ou de l'immobilisation d'actifs.** Un emplacement de stationnement sur lequel une voiture est immobilisée ne peut dès lors pas être considéré comme une zone de stockage non comptabilisée dans le calcul de la superficie des parcs de stationnement assujettis.

² 1° du II de [l'article L.171-4 du CCH](#)

³ 1° de l'article [R. 111-25-3](#) du CU et 1° du II de l'article 1er du [décret du 13/11/2024](#) portant application de l'article 40 de la loi APER

La notion de « zones de stockage », non prise en compte pour déterminer la superficie du parc assujettie, ne peut ainsi concerner que les espaces de stockage de marchandises, non nécessaires ou dissociables à l'usage du parc de stationnement⁴, et non pas des zones de stockage véhicules.

II. L'application de l'obligation d'installer des ombrières comportant un procédé de production d'énergies renouvelables sur les parcs de stationnement d'une superficie supérieure à 1 500 m² issue de l'article 40 de la loi APER

1. Quels sont les délais d'application de l'article 40 de la loi APER ?

L'obligation prévue au I de [l'article 40](#) de la loi APER vise à équiper les parcs de stationnement extérieurs, de plus de 1 500 m², d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables (ou, à défaut d'ombrières, de procédés de production d'énergies renouvelables permettant une production équivalente d'énergies renouvelables à celle qui résulterait de l'installation d'ombrières). Elle s'applique aux parcs de stationnement existants au 1er juillet 2023 et aux parcs de stationnement neufs dont la demande d'autorisation d'urbanisme a été déposée à compter du 11 mars 2023⁵. Son respect s'apprécie aux échéances fixées par la loi⁶, soit au 1er juillet 2026 ou au 1er juillet 2028, selon la taille et le mode de gestion du parc⁷.

2. Dans quelles conditions les parcs de stationnement ombragés par des arbres sont-ils exonérés de l'obligation définie par l'article 40 de la loi APER ?

Le 3^o du II de [l'article 40](#) de la loi APER exonère d'appliquer l'obligation précitée sur les parcs de stationnement déjà **ombragés « par des arbres sur au moins la moitié de » leur superficie**. A travers cette disposition législative, le législateur a ainsi entendu empêcher que la solarisation des parcs de stationnement n'aboutisse à l'abattage d'arbres d'ores et déjà présents sur les parcs de stationnement existants.

Par la suite, le [décret n°2024-1023](#) du 13 novembre 2024 portant application de l'article 40 de la loi APER est venu préciser les conditions d'application de cette disposition dans son [article 9](#) : il indique qu'un parc de stationnement comportant la présence « *d'arbres à canopée large, concourant ou susceptible de concourir à l'ombrage du parc, répartis sur l'ensemble de celui-ci à raison d'un arbre pour trois places de stationnement* » est **considéré comme satisfaisant aux conditions d'ombrage prévues par la loi. Ainsi, dans ce cas, l'assujetti n'aura pas à démontrer que l'ombrage du parc y est conforme, soit qu'il couvre plus de 50% de la superficie du parc de stationnement, pour être exonéré d'appliquer l'obligation**. A l'inverse, si les arbres présents sur le parc de stationnement ne correspondent pas à la disposition indiquée à l'article

⁴ Voir partie 2.2.1 du [guide](#) « Parcs de Stationnement - Guide pour la mise en œuvre de la réglementation relative à l'installation de dispositifs de gestion des eaux pluviales et d'ombrage sur les parcs de stationnement », p.30. Le principe guidant la réglementation est ici indiqué : les objets sont inclus ou exclus de la superficie du parc selon « leur rapport avec le fonctionnement » de ce dernier.

⁵ Le 11 mars 2023 correspond à la date de promulgation de la loi APER.

⁶ Ces échéances sont précisées au III de [l'article 40](#) de la loi APER.

⁷ Voir tableaux n°2 et n°3 de la partie 1.2.5 du [guide](#) « Parcs de Stationnement - Guide pour la mise en œuvre de la réglementation relative à l'installation de dispositifs de gestion des eaux pluviales et d'ombrage sur les parcs de stationnement », p. 12 à 17.

9 du décret, il sera tenu de démontrer que ces derniers permettent de respecter les conditions fixées par le 3° du II de [l'article 40](#) de la loi APER.

Dans l'hypothèse où lesdites conditions ne seraient pas respectées, l'assujetti devra appliquer l'obligation prévue par le I de [l'article 40](#) de la loi APER. L'objectif de cette loi étant prioritairement de procéder à la solarisation des parcs de stationnement, la mixité des solutions n'est pas autorisée.

3. A quoi correspondent les procédés de production d'énergies renouvelables ne requérant pas d'ombrières, permettant une production équivalente à celle résultant de l'installation d'ombrières dans le cadre de l'obligation prévue par l'article 40 de la loi APER ?

Ces procédés, mentionnés à l'article 2 du [décret n°2024-1023](#) du 13 novembre 2024 portant application de l'article 40 de la loi APER et renvoyant à [l'article 3 bis](#) de l'arrêté modifié du 05 mars 2024 portant application du décret n°2023-1208, sont ceux définis à l'article [L. 211-2](#) du code de l'énergie.

Cet article vise « les énergies éolienne, solaire, géothermique, aérothermique, hydrothermique, marine et hydraulique, ainsi que l'énergie issue de la biomasse, du gaz de décharge, du gaz de stations d'épuration d'eaux usées et du biogaz ».

Ces dispositifs doivent, pour bénéficier de la dispense d'avoir à respecter l'obligation d'installer des ombrières EnR, être installés dans le périmètre du parc de stationnement, ce qui exclut leur installation en toiture du bâtiment auquel le parc serait éventuellement associé.



Crédit Bruno Mortgat Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0

Dossier d'actualité

L'application de la loi littoral aux campings et à leurs diverses formes d'hébergements

Le présent article a pour objet de rappeler les règles applicables, dans les communes soumises aux dispositions de la loi littoral⁸ :

- à la création, l'extension ou au réaménagement de campings (I);
- aux diverses formes d'hébergement⁹ possibles dans l'enceinte de ces campings (II).

Afin de répondre aux cas concrets qui pourraient se poser, les deux parties de l'article doivent se lire de façon croisée et complémentaire. Un tableau en fin de document permet de recouper et de synthétiser les informations de ces deux parties pour connaître, sur chaque type d'espace d'une commune littorale, les possibilités d'implantation et d'évolution des campings ainsi que des formes d'hébergement autorisées.

Les campings sont définis à l'article [D. 331-1-1](#) du code du tourisme, qui prévoit qu'ils sont destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (RML)¹⁰ et d'habitations légères de loisirs (HLL)¹¹. Ils font l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière et accueillent une clientèle qui n'y élit pas domicile.

Les campings se distinguent, en matière d'urbanisme, des autres terrains aménagés, tels que les parcs résidentiels de loisirs définis à l'article [D. 333-4 du code du tourisme](#) et les villages de vacances définis aux articles [D. 325-1 et suivants du code du tourisme](#).

En application de l'article [D. 332-1-2 du code du tourisme](#), les terrains de camping classés en catégorie "aire naturelle" sont destinés exclusivement à l'accueil de tentes, de caravanes et d'autocaravanes. Il est interdit d'y implanter des HLL et d'y installer des RML.

I – Application de la loi littoral aux campings

L'aménagement et l'ouverture de campings dans les communes soumises aux dispositions de la loi littoral¹² doivent respecter plusieurs critères cumulatifs, rappelés ci-après. [Des fiches d'instruction du Gouvernement](#) précisent l'ensemble des régimes d'urbanisation de la loi littoral et les règles associées.

⁸ La loi n° 86-2 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « littoral », est parue le 3 janvier 1986. Elle est codifiée, pour sa partie relative à l'urbanisme, aux [articles L. 121-1 et suivants du code de l'urbanisme](#) (CU).

⁹ La notion d'hébergement étant entendue au sens large, au-delà des sous-destinations des constructions « hébergement » ou « autres hébergements touristiques » prévues à l'article [R. 151-28 du CU](#).

¹⁰ Véhicules terrestres habitables 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.

¹¹ Constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, sans moyen de mobilité propre.

¹² A noter que [l'article L. 121-3 du CU](#) prévoit un champ d'application large de la loi littoral. Celle-ci s'applique notamment à l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes.

1.1 - Campings et zonage en commune « loi littoral »

[L'article L. 121-9 du code de l'urbanisme](#) (CU) prévoit que, dans les communes soumises à la loi littoral, l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme (PLU). Les campings doivent donc faire l'objet d'un zonage spécifique dans les PLU, ce qui oblige les communes à mener une réflexion particulière sur l'aménagement des zones de loisirs et de tourisme sur l'ensemble de leur territoire.

Cet article ne permet pas de déroger ni au principe de construction en continuité de l'urbanisation prévu à [l'article L. 121-8 du CU](#)¹³, ni à la règle d'extension d'urbanisation limitée en espaces proches du rivage prévue à [l'article L. 121-13 du CU](#).

1.2 - Campings et extension de l'urbanisation

1.2.1 - Le principe de construction en continuité de l'urbanisation

[L'article L. 121-8 du CU](#) pose le principe selon lequel l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. Ainsi, tout nouveau camping ou toute extension du périmètre d'un camping existant ne peut être autorisé que s'il se situe en continuité d'une agglomération ou d'un village existant au sens de l'article L. 121-8, sous réserve également du respect des dispositions de l'article L. 121-9 du CU relatives à la délimitation par le PLU de secteurs prévus pour la création, l'extension ou l'aménagement de terrains de camping (cf. 1.1).

Une zone déjà urbanisée est caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions ([CE, 9 novembre 2015, Porto Vecchio, n°372531](#)).

Il existe une forme d'urbanisation intermédiaire entre le village et l'urbanisation diffuse : le secteur déjà urbanisé (SDU), introduit par la [loi ELAN](#)¹⁴.

[L'article L. 121-8 du CU](#) prévoit la possibilité pour les documents d'urbanisme d'identifier et de délimiter des SDU en dehors des espaces proches du rivage lorsqu'ils répondent aux critères définis à cet article. Au sein des SDU, il est possible d'autoriser des constructions et installations qui ne conduisent pas à étendre le périmètre bâti du secteur ou à modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Un camping qui serait situé au sein d'un SDU ou en continuité d'un SDU peut donc être densifié, mais ne peut pas être étendu¹⁵.

¹³ Dans une décision de principe, le juge a rappelé que les dispositions de la loi littoral relatives à l'ouverture et l'aménagement de terrains de camping « ne permettent pas de déroger à l'obligation ainsi prescrite », en l'occurrence, l'obligation, sur le littoral, d'étendre l'urbanisation en continuité avec les villages et agglomération existants ([CE, 16 décembre 2016, n°389079](#)).

¹⁴ Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

¹⁵ D'après le point 7 de la FAQ de la loi « ELAN », les hôtels et, par conséquent les campings, peuvent être implantés en SDU.

« 7. Est-ce que le 2^e alinéa de l'article L. 121-8 du CU, qui permet d'autoriser dans les secteurs déjà urbanisés des constructions et installations « à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics », a pour effet de permettre la réalisation de constructions et installations relatives aux activités hôtelières ? Oui.

La catégorie de destination « habitation » prévue au 2^e de l'article R. 151-27 du CU comprend les deux sous-destinations « logement » et « hébergement ». La catégorie de destination « commerce et activités de service » prévue au 3^e de l'article R. 151-27 du CU comprend notamment les sous-destinations « hôtels » et « autres hébergements touristiques ». La notion d'hébergement mentionnée au 2^e alinéa de l'article L. 121-8 du CU n'étant pas assortie de précisions relatives aux caractéristiques de cet hébergement, elle peut correspondre à la catégorie de destination « habitation » comme à la catégorie « commerce et activités de service » mentionnées ci-avant, qui utilisent toutes

1.2.2 - Campings existants en continuité de l'urbanisation

Le juge administratif a longtemps considéré qu'un camping situé en continuité d'une agglomération ou d'un village ne pouvait appartenir à la partie urbanisée de ces secteurs. Le Conseil d'Etat a fait évoluer cette approche en 2018 ([CE, 11 juillet 2018, n°410084, commune d'Urrugne](#)). Il résulte de cette jurisprudence qu'un camping en continuité de l'urbanisation peut servir d'accroche à l'urbanisation en commune littorale à condition que les constructions qui le constituent aient fait l'objet d'une autorisation et correspondent à un nombre et une densité suffisants.

Ainsi, lorsque le terrain de camping est situé en continuité d'un village ou d'une agglomération existant, qu'il est prévu dans le PLU par un secteur délimité à cet effet et que les critères issus de la jurisprudence de 2018 sont remplis, les dispositions des articles L. 121.8 et L. 121-9 du CU sont respectées. On peut alors envisager :

- d'autoriser, dans l'enceinte du camping et dans le respect des documents d'urbanisme applicables, la réalisation de constructions et installations nouvelles, lesquelles peuvent être regardées comme situées en continuité du village, en tant qu'elles appartiennent à un même ensemble (le camping en continuité du village) et qu'elles s'insèrent dans cet ensemble existant ;
- d'étendre un camping avec création ou extension des bâtiments (accueil, commerces, piscines couvertes, sanitaires, salle de spectacle...), implantation des HLL, RML, caravanes, tentes.

1.2.3 - Campings existants en discontinuité de l'urbanisation

Un camping existant en discontinuité de l'urbanisation ne peut jamais, par lui-même, être regardé comme une agglomération ou un village existant et ne peut donc pas servir d'accroche à un projet d'installation ou d'extension d'un camping existant ([CE, 16 décembre 2016, n°389079, commune de Pénestin](#) ; [CAA de Nantes, 28 février 2014, n°12NT03207, commune de Gouville-sur-Mer](#)).

Il n'est pas envisageable d'autoriser la réalisation de travaux significatifs au sein d'un camping existant. Seuls les travaux qui échappent à la qualification d'extension de l'urbanisation peuvent y être autorisés, ce qui renvoie à des travaux modestes, comme des extensions de bâtiments limitées, des travaux d'entretien, de conservation ou de mise aux normes.

1.3 - Campings en espaces proches du rivage

[L'article L. 121-13 du CU](#) prévoit un principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage¹⁶. Ce principe s'applique pour l'aménagement et l'ouverture de terrains de campings ainsi que le prévoient les dispositions de [l'article L. 121-14 du CU](#).

Au sein des campings, cette règle de l'extension limitée concerne la création ou l'extension des bâtiments (accueil, commerces, piscines couvertes, sanitaires, salle de spectacle...) et l'implantation de certains types d'hébergements (cf. II, point 2.2).

deux la notion d'hébergement. Dans ces conditions, il peut être considéré que l'hébergement au sens de l'article L. 121-8 du CU inclut les activités hôtelières.

¹⁶ D'après la jurisprudence, pour déterminer si un espace peut être qualifié d'espace proche du rivage, il convient d'analyser de manière combinée (et non cumulative) les critères suivants : la distance par rapport au rivage, les caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer, l'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer. ([voir la fiche ministérielle de juin 2021 pour plus de détails](#))

Cette extension limitée de l'urbanisation doit être appréciée à l'échelle du quartier où le camping se situe. Afin de déterminer si une extension de l'urbanisation est limitée, il convient d'analyser les critères suivants :

- l'importance des constructions projetées au regard notamment de la surface de plancher créée et du gabarit de la construction. Dans l'appréciation de ce critère, peuvent être pris en considération les aménagements liés aux constructions projetées comme les parkings et les éléments de voirie ([CE, 5 avril 2006, Sté Hauts-de-Saint-Antoine, n°272004](#)) ;
- la densité de l'urbanisation existante ;
- la destination des constructions projetées ;
- le secteur d'implantation de ces constructions.

La jurisprudence retient également les critères liés à la configuration des lieux et aux caractéristiques topographiques de la partie de la commune concernée¹⁷.

En outre, si l'extension limitée de l'urbanisation n'est pas justifiée et motivée par le PLU, en particulier au regard du critère lié à la configuration des lieux, ou prévue par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) ou un schéma de mise en valeur de la mer (SMVM), ou autorisée par le préfet, l'implantation ou l'évolution d'un camping dans un espace proche du rivage est impossible.

A cette condition s'ajoute, dans les secteurs non urbanisés des espaces proches du rivage, celle prévue à l'article L. 121-9 du CU (applicable sur l'ensemble de la commune) relative à la délimitation par le PLU de secteurs prévus pour la création, l'extension ou l'aménagement de terrains de camping (cf. 1.1).

1.4 - Campings en espaces remarquables du littoral

L'installation ou l'extension de campings est interdite dans les espaces « remarquables » au regard de la sensibilité de ces milieux ([articles L. 121-23 du CU et suivants](#)). Les hébergements prévus dans les campings ne figurent pas dans la liste des « aménagements légers » listés à [l'article R. 121-5 du CU](#) qui seuls peuvent être autorisés dans ces espaces. Le juge administratif a considéré, par exemple, qu'il était interdit d'installer dans les espaces « remarquables » des yourtes de 12 et de 20 m² ([CAA de Marseille, 25 février 2019, n°17MA02043, commune de Santo-Pietro-di-Tenda](#)).

La [circulaire du 15 septembre 2005](#) relative aux espaces « remarquables », bien qu'en partie obsolète, précise un élément toujours en vigueur concernant les campings situés dans ces espaces : seuls peuvent être autorisés au sein de ces campings, « les travaux d'entretien ou de réfection (sanitaires par exemple) » et précise l'article [R. 121-5 3° du CU](#) en indiquant que « l'extension limitée ne peut être autorisée que si elle est nécessaire à l'exercice d'activités économiques existantes implantées légalement ».

Au sein de ces campings, seuls les bâtiments et les installations nécessaires au fonctionnement de l'établissement (accueil, sanitaires...) pourront ainsi être étendus, mais de manière limitée. Est ainsi interdite toute réfection de bâtiments qui pourrait être assimilée à un détournement de la règle d'inconstructibilité en espace remarquable du littoral.

En application de [l'article R. 111-33 du CU](#), la création de campings est interdite en site classé sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), étant précisé que cette dérogation ne concerne pas les parties

¹⁷ Sur la notion d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, [voir la fiche ministérielle de juin 2021](#)

naturelles des sites classés, considérées comme des espaces remarquables du littoral et protégées à ce titre¹⁸. La création ou l'extension des campings est proscrite dans les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi littoral. S'agissant des campings existants en site classé, le bureau des sites et espaces protégés de la DGALN a rédigé un [guide méthodologique sur l'insertion paysagère de ces campings](#)¹⁹. Ce guide propose des orientations de gestion et un ensemble de bonnes pratiques adaptables à différents cas concrets.

1.5- Campings dans la bande littorale des cent mètres

[L'article L. 121-16 du CU](#) prévoit que, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage.

[L'article L. 121-18 du CU](#) prévoit par ailleurs que l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale. Cette disposition s'applique dans toute la bande des cent mètres, y compris dans les espaces déjà urbanisés ([CAA de NANTES, 22 septembre 2020, n°19NT03522](#) ; [CAA de Nantes, 20 Juillet 2021, n°20NT02592](#)).

Ainsi :

- Dans les espaces urbanisés : l'ouverture de nouveaux campings ou l'extension de campings existants n'est pas possible au titre de l'article L. 121-18. En revanche, les campings existants avant l'entrée en vigueur de la loi littoral peuvent faire l'objet de modifications et installer de nouveaux hébergements à condition de rester à l'intérieur de leur périmètre.
- Dans les espaces non urbanisés : les dispositions relatives à la bande littorale des cent mètres interdisent, outre l'installation de nouveaux campings, l'extension et la réalisation de certains travaux ainsi que l'implantation de certaines installations au sein des campings installés dans ces espaces préalablement à l'entrée en vigueur de la loi littoral. Ainsi, si des travaux mineurs de réfection, d'entretien ou de mise aux normes peuvent être prévus, des travaux qui emporteraient l'aménagement du terrain (transformation, modification de l'état ou de l'aspect ...) ne peuvent pas être réalisés.

A titre d'illustration, le juge administratif sanctionne ainsi, au titre de l'article L. 121-16 du CU, toute autorisation, mais également tout zonage autorisant l'accueil, l'extension ou l'évolution d'un camping au sein de ces espaces ([CAA de Nantes, 7 juin 2013, n°12NT00310, commune de Dinard](#)). Le juge a aussi sanctionné l'installation, dans l'enceinte d'un camping implanté avant la loi littoral, de six hébergements fixes en tente toile sur deck bois de 35 m², constitués d'une structure en métal (...) fixés sur un plancher en bois, lourd (...), d'une surface de 40 m², lui-même fixé sur des pilots ancrés au sol. En effet, compte tenu de leurs caractéristiques, et alors même que la structure des tentes est démontable, ces hébergements fixes constituent, selon le juge, des constructions au sens de l'article de l'article L 121-16 du code de l'urbanisme et, en tout état de cause, des aménagements au sens de l'article L. 121-18. Ils ne peuvent, en conséquence,

¹⁸ [Le 7° de l'article R. 121-4 du CU](#) dispose que les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique. A ce titre, le Conseil d'État considère que les parties naturelles des sites classés sont présumées constituer des espaces remarquables du littoral ([CE, 13 novembre 2002, Commune de Ramatuelle, n°219034](#) ; [CE, 12 mars 2007, n° 289031](#)).

¹⁹ <https://www.grandsitedefrance.com/images/stories/docs/mte-fnhpa-guide-insertion-paysagere-campings-2021.pdf>

être installés dans la bande littorale des cent mètres ([CAA de Nantes, 11 mai 2015, n°14NT00667, commune de Fouesnant](#)).

1.6 – Campings en coupure d’urbanisation

L’implantation de nouveaux terrains de camping (hors aires naturelles) est interdite dans les coupures d’urbanisation prévues à [l’article L. 121-22 du CU](#). Les terrains de camping antérieurs à la loi littoral situés dans ces espaces peuvent toutefois réaliser des travaux d'entretien ou de réfection (sanitaires par exemple).

Une coupure d’urbanisation fait échec à l’application du principe de continuité de l’article L. 121-8 du CU.

1.7 - Cas particulier de la recomposition spatiale dans les communes exposées au recul du trait de côte

Dans l'objectif de lever certains obstacles liés à l'application de la loi littoral et pour faciliter la mise en œuvre des opérations de relocalisation des installations et constructions menacées par le phénomène d'érosion, [l’ordonnance n° 2022-489 du 6 avril 2022 relative à l’aménagement durable des territoires littoraux exposés au recul du trait de côte](#), prise sur [habilitation de la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021](#)²⁰ ouvre la possibilité aux communes engagées dans une démarche de projet partenarial d'aménagement (PPA) ou dans le périmètre d’une grande opération d’urbanisme (GOU) de déroger à titre subsidiaire à certaines des dispositions de la loi littoral.

Ainsi, lorsque ces dispositions empêchent la mise en œuvre d'une opération de relocalisation de biens ou d'activités menacés dans des espaces plus éloignés du rivage, moins soumis à l'aléa du recul du trait de côte, des dérogations peuvent être accordées, après accord du représentant de l’Etat dans le département et après avis de la CDNPS concernant :

- le principe d'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants, lorsque le projet de relocalisation se situe au-delà d’une bande d’un kilomètre à compter du rivage ;
- le régime des secteurs déjà urbanisés (cf. 1.2.1) : la dérogation permet d’étendre l’urbanisation de ces secteurs identifiés par les documents d’urbanisme pour les opérations de relocalisation à la condition de ne pas dépasser les caractéristiques d’un village (au sens de l’art L.121-8 du CU) ;
- le régime de préservation des coupures d'urbanisation identifiées dans les documents d’urbanisme, visant à empêcher l'urbanisation de l'intégralité du front de mer.

En outre, sous réserve, à titre exceptionnel, d’un accord du ministre chargé de l’urbanisme et après avis conforme de la CDNPS, des dérogations peuvent être accordées pour des projets de relocalisation situés dans les espaces proches du rivage en dehors de la bande littorale, des zones exposées au recul du trait de côte et des espaces remarquables du littoral.

Ces dérogations sont énoncées à [l’article L. 312-9 du CU](#).

²⁰ Article 248 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

II – Application de la loi littoral aux différents types d'hébergements présents dans les campings et autorisations d'urbanisme requises pour les campings et les différents types d'hébergement

Les différents types d'installations pouvant être présents dans les campings sont les habitations légères de loisirs (HLL), les résidences mobiles de loisirs (RML), les caravanes et les tentes²¹. Ces différents types d'hébergement sont à distinguer des équipements collectifs ou de service pour les campings (accueil, piscine, blocs sanitaires ...) qui constituent dans tous les cas des constructions au sens du code de l'urbanisme²². Les caractéristiques de ces hébergements seront détaillées au point 2.2 en lien avec le régime d'urbanisme qui leur est applicable.

2.1 - Précisions préalables sur les règles applicables en matière d'ouverture et d'aménagement de terrains de camping

2.1.1 – Autorisations d'urbanisme requises

En application de [l'article R. 421-19](#) c du CU, un permis d'aménager est nécessaire pour toute création d'un terrain de camping atteignant une capacité d'accueil supérieure à vingt personnes ou à six hébergements de loisirs constitués de tentes, caravanes, RML ou HLL.

En deçà de ce seuil, le projet d'aménagement est soumis à déclaration préalable (art [R. 421-23](#) c du CU).

La nécessité d'obtenir un permis d'aménager s'impose également pour les travaux modificatifs conduisant à :

- agrandir un terrain permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, caravanes, RML ou HLL, quelle que soit la taille de l'agrandissement²³ ;
- réaménager un terrain lorsque cette intervention a pour objet d'augmenter de plus de 10% le nombre des emplacements²⁴ ;
- modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations²⁵.

En application de [l'article R. 443-6 du CU](#), le permis d'aménager fixe le nombre d'emplacements prévus ; il détermine en particulier le nombre d'emplacements réservés indistinctement aux tentes, aux caravanes et aux RML et délimite, lorsque l'implantation d'HLL est envisagée, leurs emplacements.

²¹ Article R*421-19 CU : « Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : (...) c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ;(...) »

²² Selon la définition [du lexique national de l'urbanisme](#), « une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. »

²³ Cf. art R. 421-19 c du CU

²⁴ Cf. art R. 421-19 e du CU

²⁵ Cf. art R.421-19 f du CU

Précisons que l'installation des HLL n'est pas autorisée dans les campings relevant d'une déclaration préalable (pour rappel, il s'agit des campings d'une capacité d'accueil de vingt personnes ou moins ou de six hébergements ou moins).

La délimitation des emplacements d'HLL s'effectue dans les conditions suivantes (art [R. 111-38](#) 4° du CU) :

- le nombre de HLL doit demeurer inférieur à 35 lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ;
- ou le nombre de HLL doit demeurer inférieur à 20% du nombre d'emplacements lorsque le terrain comprend 175 emplacements ou plus.

Au sein d'un camping qui a fait l'objet d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, l'implantation des hébergements sur les emplacements prévus n'est pas soumise à autorisation d'urbanisme sauf s'agissant des HLL dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 35 m². En effet, celles-ci sont soumises à déclaration préalable en application de [l'article R. 421-9 b\) du CU](#).

2.1.2 - Modifications au sein d'un camping

- Fongibilité des hébergements (hors HLL) au sein d'un camping

La fongibilité des hébergements, c'est-à-dire leur interchangeabilité, consiste à pouvoir remplacer une tente, caravane ou RML par un hébergement relevant de ces mêmes catégories, dans un camping ayant fait l'objet d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, sans besoin d'une nouvelle autorisation d'urbanisme. Cela est permis par l'article [R. 443-6 du CU](#) qui précise que, pour les terrains de camping, le permis d'aménager fixe le nombre d'emplacements réservés indistinctement aux tentes, aux caravanes et aux RML. Ce principe ne s'applique que lorsque ces changements ne nécessitent pas de travaux d'aménagement du terrain ni de constructions nouvelles.

Cette fongibilité est possible dans les campings existants des communes littorales, quelle que soit la situation du camping au regard des régimes d'urbanisation de la loi littoral. Elle ne concerne pas les HLL du fait que leurs emplacements sont déterminés par le permis d'aménager (voir point 2.1.1).

- Réaménagement d'un camping sans modification de son périmètre

Si le réaménagement d'un terrain de camping a pour objet ou pour effet d'augmenter le nombre d'emplacements autorisés (par exemple : division des emplacements pour augmenter la capacité d'accueil du camping), un nouveau permis d'aménager²⁶ ou une déclaration préalable²⁷ sera nécessaire. Cela se traduira notamment dans le plan de composition d'ensemble prévu au 2° de l'article [R. 441-4 du CU](#).

Si le réaménagement ne conduit pas à modifier les emplacements, il peut être soumis à autorisation d'urbanisme en fonction des constructions, des installations ou des travaux prévus.

Avec ou sans autorisation d'urbanisme, les règles de fond du code de l'urbanisme (relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, aux dimensions ...) doivent être respectées lors des réaménagements de campings, notamment celles de la loi littoral. A titre d'exemple :

- dans un camping situé en discontinuité des espaces urbanisés, le réaménagement de ce camping ne peut conduire à planter de nouvelles HLL, même à la suite d'une démolition d'anciennes HLL dans les mêmes proportions ;

²⁶ En application de l'article R. 421-19 e) du CU

²⁷ En application de l'article R. 421-23 c) du CU

- dans un espace remarquable du littoral ou dans la bande littorale non urbanisée des cent mètres, le réaménagement d'un camping qui aurait pour conséquence d'implanter de nouvelles HLL en remplacement d'anciennes n'est pas possible.

2.2 – Les différents types d'hébergement au sein d'un camping

2.2.1 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL)

Les HLL sont des constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir ([art R. 111-37 du CU](#)). Elles ont un certain caractère de **fixité**. Elles sont considérées comme des **constructions** sans moyen de mobilité propre.

Pour pouvoir être qualifié d'HLL, un hébergement doit répondre à trois critères :

- c'est une construction démontable ou transportable ;
- destinée à une occupation temporaire ou saisonnière ;
- à usage de loisir.

Les équipements intérieurs ou extérieurs (bloc sanitaire, cuisine, appareil de chauffage, plateforme en bois, raccordements ...) sont autant d'indices qui permettent de qualifier une construction en HLL.

Les HLL sont installées dans les structures d'accueil collectives qui leur sont destinées (parcs résidentiels de loisirs, villages vacances, campings) à condition d'être situées en continuité d'un village ou d'une agglomération existants (cf. I).

Elles constituent une forme d'urbanisation et ne peuvent pas être installées dans des structures qui leur sont destinées (parcs résidentiels de loisirs, villages vacances, campings) ou en continuité de celles-ci, si ces dernières sont déjà en discontinuité de l'urbanisation. En effet, comme vu au I, ces structures, lorsqu'elles sont situées en discontinuité, ne constituent pas des villages ou agglomérations au sens de la loi littoral.

Champ d'application (non exhaustif) :

- Chalets
- Bungalows
- RML ayant perdu leur moyen de mobilité
- Yourtes, tipis, bulles – comprenant des équipements extérieurs ou intérieurs
- Cabanes dans les arbres²⁸
- Roulotte sans moyens de mobilité
- La plupart des « Tiny houses » dès lors qu'elles répondent aux critères des HLL (cf. 2.3)

²⁸ L'édification d'une cabane en bois qui se trouve sur une plate-forme située à 3 mètres du sol, elle-même amarrée à des arbres, destinée à une occupation diurne occasionnelle et à un usage d'abri de matériels divers, constitue une construction ou une installation nouvelle au sens des articles L. 421-1, R. 421-1 et R. 421-9 CU (TA Clermont-Ferrand, 28 décembre 2010, Mme Ducloux, n° 10010044), [voir Rép min n° 84689 : JOAN Q 29 déc. 2015, p. 10808](#) et [Rép min n° 07189 : JO Sénat 14 mai 2009, p. 1216](#)

2.2.2 – Les Résidences Mobiles de Loisirs (RML)

Les RML sont essentiellement considérées comme des **véhicules**. Ces sont des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir²⁹, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route **interdit de faire circuler** (art [R. 111-41](#) du CU). Pour pouvoir être qualifiés de RML et se voir appliquer le régime juridique correspondant, les véhicules doivent évidemment relever en permanence de la définition de RML : ils doivent conserver leurs moyens de mobilité, pouvoir être effectivement déplacés sans délai et être conformes aux normes AFNOR NF 56-410.

Les RML ne sont autorisées que sur les terrains prévus pour leur stationnement et disposant préalablement d'une autorisation au titre du code de l'urbanisme. Ces structures d'accueil collectives sont visées à [l'article R. 111-42 du CU](#) et comprennent les terrains de camping régulièrement créés³⁰.

Pour l'application du principe de continuité en communes littorales, bien que la jurisprudence ne soit pas établie sur ce point, la DGALN considère qu'il peut être admis l'installation de RML à l'intérieur du périmètre d'un camping existant quand bien même celui-ci serait en discontinuité de l'urbanisation, dans le respect de l'autorisation d'urbanisme délivrée pour l'aménagement du camping (cf. 2.1.1).

En revanche, l'installation de RML à l'extérieur du périmètre d'un camping existant en discontinuité de l'urbanisation constitue une extension de l'urbanisation. Le juge a ainsi sanctionné l'ajout de 38 places de RML en discontinuité de villages ou agglomérations existants, considérant qu'elles constituaient une extension de l'urbanisation ([CAA de Nantes, 28 février 2014, n°12NT03207, commune de Gouville-sur-Mer](#)).

Champ d'application (non exhaustif) :

- Mobil-homes ayant conservé leurs moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés sans délai et conformes aux normes AFNOR NF 56-410
- Roulottes ayant conservé des moyens de mobilité et non homologuées au sens du code de la route (sans carte grise)

2.2.3 – Les caravanes

Les caravanes sont autorisées dans les terrains prévus pour leur stationnement et disposant préalablement d'une autorisation au titre du code de l'urbanisme.

Les caravanes sont des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence leurs 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 ([art R. 111-47 du CU](#)). Les caravanes se distinguent des RML qui sont interdites de circuler.

Au titre de la loi littoral, les caravanes ne constituent pas une forme d'urbanisation.

Champ d'application (non exhaustif) :

- Caravanes tractées traditionnelles
- Camping-cars
- Roulottes ayant conservé des moyens de mobilité et homologuées au sens du code de la route (avec carte grise)

²⁹ Les caractéristiques dimensionnelles sont précisées à l'article [A. 111-2](#) du CU

³⁰ Art R. 111-42 CU : les RML ne peuvent être installées que 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. »

2.2.4 – Les tentes

Les tentes ne constituent pas une forme d'urbanisation et peuvent donc être installées aussi bien dans un camping qu'en dehors de tout terrain aménagé ([art R. 111-32 du CU](#)) sous réserve des interdictions prévues aux articles [R. 111-33](#) et [R. 111-34 du CU](#).

Champ d'application (non exhaustif) :

- Tentes
- Yourtes, tipis, bulles **sans équipements** (bloc sanitaire, cuisine, appareil de chauffage ...) extérieurs ou intérieurs³¹

2.3 – Cas particulier des « Tiny house »

Les « Tiny house » ne sont pas définies par le code de l'urbanisme et regroupent des situations très variées. Néanmoins, la plupart des « Tiny house » relève de la définition des HLL du code de l'urbanisme. En effet, ces hébergements lorsqu'ils sont situés au sein d'un camping et dès lors qu'ils sont destinés à un usage de loisirs et sans moyen de mobilité constituent des HLL³².

Certaines « Tiny house » peuvent relever de la définition des RML si elles sont destinées à usage de loisirs et si elles conservent en permanence un moyen de mobilité, sans être homologuées au sens du code de la route (sans carte grise)³³.



Crédit Laurent Mignaux -Terra

³¹ [Rép min n° 13320, publiée au JO Sénat du 16/04/2015., p. 882](#)

³² [Rép Min QE n° 08720, JO Sénat du 27/06/2019, p. 3420](#)

³³ [Rép Min QE n° 08720, JO Sénat du 27/06/2019, p. 3420](#)



Possibilités d'autoriser différents types d'hébergement selon le régime de la loi littoral dont relève l'emplacement d'un camping

Lorsqu'un hébergement est concerné par plusieurs secteurs (colonnes), l'obtention d'un seul « non » dans un de ces secteurs écarte la possibilité d'implanter cet hébergement. Les travaux mineurs d'entretien, de réfection et de mise aux normes sont possibles quelle que soit la localisation, sans augmentation de surface de plancher.

Dès lors que l'implantation se fait dans un camping	En continuité de l'urbanisation	En discontinuité de l'urbanisation	Espace proche du rivage (EPR)	Bande des cent mètres (non urbanisée)	Espaces remarquables du littoral (ERL)	Coupure d'urbanisation
Habitations Légères de Loisirs (HLL)	Oui	Non	Oui si extension limitée de l'urbanisation	Non	Non	Non
Résidences Mobiles de Loisirs (RML)	Oui	- Oui si aménagement au sein d'un camping existant (sous réserve de la jurisprudence) - Non si création ou extension d'un camping	Oui si extension limitée de l'urbanisation	Non	Non	Non
Caravanes (sans équipement)	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Oui si dans un camping « aire naturelle »
Aménagement d'un emplacement pour tentes (sans équipement)	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Oui si dans un camping « aire naturelle »
Bâtiments en dur nécessaires au fonctionnement du camping	Oui	Agrandissement limité des constructions existantes	Oui si extension limitée de l'urbanisation existante	Non	Extensions limitées si nécessaires à l'activité économique implantée légalement	Non
Recul du trait de côte : possibilité de déroger à certaines dispositions de la loi littoral dans le cadre d'un PPA ou d'une GOU	Possible sans dérogation	Oui, hors EPR et ERL, sur accord du préfet après avis CDNPS pour : - relocaliser dans une bande d'1 km à compter du rivage - étendre l'urbanisation des secteurs déjà urbanisés	Oui sur accord du ministre après avis conforme CDNPS	Non	Non	Non, sauf dérogation à l'obligation de prévoir des coupures d'urbanisation dans le SCoT ou PLU, hors EPR et ERL, sur accord du préfet après avis CDNPS et après modification du SCoT et/ou PLU

Jurisprudence

Le permis de construire obtenu par fraude ne peut être régularisé par un permis de construire modificatif.

Lorsqu'un permis de construire a été obtenu par fraude, l'illégalité qui en résulte n'est pas de nature à être régularisée par la délivrance d'un permis de construire modificatif. Il s'ensuit qu'une telle illégalité peut être utilement invoquée à l'appui d'un recours pour excès de pouvoir dirigé contre le permis initial alors même qu'un permis modificatif aurait été délivré ([CE, 18 décembre 2024, n°490711](#)).

Une participation financière exceptionnelle peut être demandée au pétitionnaire pour les coûts du raccordement d'une antenne relais éloignée des zones desservies en électricité. Si le pétitionnaire l'accepte, l'autorisation ne peut être refusée au motif du coût des travaux.

En application de l'article [L.332-8](#) du code de l'urbanisme, l'extension ou le renforcement du réseau de distribution d'électricité pour l'implantation d'une antenne relais est susceptible d'être regardé comme un équipement public exceptionnel eu égard à la nature de l'opération qui répond à l'intérêt public qui s'attache à la couverture du territoire national par le réseau de téléphonie mobile et à sa situation d'éloignement des zones desservies en électricité. Lorsque le pétitionnaire s'est engagé à prendre en charge le coût de travaux d'extension ou de renforcement du réseau rendus nécessaires par l'infrastructure, l'autorisation de construire ne peut pas être refusée, sur le fondement de l'article [L. 111-11](#) du même code, sauf à ce qu'un motif autre que financier ne le permette ([CE, 18 décembre 2024, n°490274](#)).

Eu égard aux spécificités de la procédure d'élaboration ou de révision du PLU, les irrégularités de la délibération arrêtant le projet de PLU sont sans incidence sur la délibération approuvant le plan.

Lors de son élaboration et en application de l'article [L.153-14](#) du code de l'urbanisme, le projet de PLU est arrêté par délibération. Il est ensuite soumis notamment aux avis et à l'enquête publique. L'article [L. 153-21](#) prévoit qu'à l'issue de l'enquête, le plan est approuvé par l'organe délibérant ou le conseil municipal. Eu égard, d'une part, aux spécificités de la procédure d'élaboration ou de révision du PLU, qui impliquent que le conseil municipal est nécessairement conduit à se prononcer, lors de l'adoption définitive du PLU ou de sa révision, sur le contenu de ce document et, d'autre part, à l'absence d'effet propre de la phase arrêtant le projet de plan avant l'enquête publique, les éventuelles irrégularités affectant la délibération arrêtant le projet de plan sont sans incidence sur la légalité de la délibération approuvant le plan ([CE, 27 janvier 2025, n°490508](#)).

Une demande de pièce complémentaire n'interrompt le délai de naissance d'un permis tacite que lorsqu'elle pouvait légalement être exigée.

Le délai d'instruction d'une autorisation de construire n'est ni interrompu, ni modifié par une demande, illégale, tendant à compléter le dossier par une pièce qui n'est pas exigée par le code de l'urbanisme. Dans ce cas, une décision naît à l'expiration du délai d'instruction, sans qu'une telle demande puisse y faire obstacle. En revanche, la demande relative à l'une des pièces qui peuvent être exigées en application du code de l'urbanisme fait obstacle à la naissance d'un permis tacite à l'expiration du délai d'instruction, même si la pièce est inutile, par exemple une

autorisation de défrichement des parcelles du pétitionnaire situées en zone urbaine ([CE, 4 février 2025, n°494180](#)).

Il est possible de faire valoir devant le juge un autre motif que ceux énoncés par la décision litigieuse

Les dispositions de l'article [L. 424-3](#) du code de l'urbanisme ne font pas obstacle, en cas de contestation devant le juge de l'excès de pouvoir d'une décision soumise à l'obligation de motivation qu'elles prévoient, à ce que l'administration fasse valoir en cours d'instance que cette décision est légalement justifiée par un autre motif que ceux qui y sont énoncés ([CE, 4 février 2025, n°494180](#)).

L'obligation de réalisation de logements sociaux prévue par l'article [L.111-25](#) du code de l'urbanisme s'apprécie uniquement, en fonction du nombre de logements prévus et non pas de leur surface totale.

Un immeuble collectif est soumis à l'obligation prévue par l'article [L. 111-24](#) du code de l'urbanisme de compter une part de logements locatifs sociaux soit lorsqu'il comporte plus de

douze logements, soit lorsqu'il consacre plus de 800 mètres carrés de surface de plancher à un usage d'habitation. Lorsqu'un immeuble répond à l'un de ces deux critères, la proportion de 30 % de logements locatifs sociaux, prévue par les dispositions de cet article, s'applique au nombre de logements familiaux figurant dans le projet, sans considération de la part que représente leur surface au sein de la surface totale dédiée à l'habitation dans l'immeuble ([CE 11 février 2025, n°491009](#)).

Les locaux accueillant les manèges des centres équestres agricoles sont exonérés de la taxe d'aménagement.

Les locaux accueillant les manèges des centres équestres agricoles doivent être regardés, eu égard à la nature des activités qui y sont exercées, en particulier le dressage des équidés, comme des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation au sens des dispositions du 3° de l'article [L. 331-7](#) du code de l'urbanisme. Ces locaux bénéficient par suite de l'exonération qu'elles prévoient ([CE 17 février 2025, n°469979](#)).

Rubrique littorale

Risques liés à l'érosion côtière dans le cadre de la délivrance d'un permis de construire

La Cour Administrative d'Appel de Nantes a confirmé l'annulation du permis de construire délivré par le maire de Siouville-Hague pour la construction d'une maison individuelle en raison des risques d'érosion côtière. La Cour souligne que le projet de construction était situé sur un cordon dunaire affecté par un phénomène continu

d'érosion du trait de côte, accentué ponctuellement à l'occasion de fortes tempêtes.

La Cour s'est appuyée sur une étude menée en 2017, qui a permis d'estimer le recul moyen du trait de côte dans le secteur dont relève la parcelle concernée à 30 cm par an, en relevant toutefois que, lors de fortes tempêtes, un recul ponctuel très important (10 à 15 mètres) pouvait être observé et mettre en danger les habitations situées trop près

du front de mer. Dans le cadre de cette étude, une bande de précaution de 15 mètres a été cartographiée en cohérence avec les observations historiques. Il ressort du dossier que les deux tiers de la maison individuelle se trouveront dans cette bande de précaution.

La Cour a rappelé que, pour apprécier si les risques d'atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique justifient un refus de permis de construire sur le fondement des dispositions de l'article [R. 111-2 du code de l'urbanisme](#), il est nécessaire de « tenir compte tant de la probabilité de réalisation de ces risques que de la gravité de leurs conséquences, s'ils se réalisent ». « Pour l'application de cet article en ce qui concerne les risques d'érosion ou de submersion marine, il appartient à l'autorité administrative d'apprécier, en l'état des données scientifiques disponibles, ces risques en prenant en compte les caractéristiques de la zone du projet et de la construction projetée. »

La Cour a considéré que le maire avait commis une erreur manifeste d'appréciation en délivrant le permis de construire au regard des dispositions de l'article [R. 111-2 du code de l'urbanisme](#), alors même qu'un dispositif de protection par enrochement de la dune était prévu, mais n'avait pas encore été réalisé ni même sollicité auprès des services compétents au moment de la délivrance du permis. ([CAA Nantes, 8 novembre 2024, n° 22NT03570](#))

Extension d'une construction dans les espaces remarquables du littoral

En Haute-Corse, un projet de surélévation d'un bâtiment existant, conduisant à créer un niveau supplémentaire, situé dans un vaste espace naturel vierge de toute construction, conduit à augmenter significativement l'impact visuel. Ainsi, un tel projet ne peut pas être considéré comme une extension limitée des bâtiments, au sens du 3° de l'article [R. 121-5](#) du code de l'urbanisme. Cet article liste de manière limitative les aménagements légers, seuls autorisés en espaces remarquables du littoral, définis aux articles [L. 121-23](#) et [R. 121-4](#) du code de l'urbanisme. Il inclut au 3° « la réfection des

bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ». ([CAA de Marseille, 17/12/2024, 23MA00539](#)).

Dérogation au principe de continuité pour les constructions nécessaires aux activités agricoles

Dans le département du Var, un permis de construire portant sur des constructions destinées à la fois à une activité agricole d'élevage de chevaux et à une activité non agricole de centre équestre a fait l'objet d'un litige pour non respect du règlement du PLU.

Celui-ci a correctement décliné les dispositions de la loi littoral, notamment l'article [L. 121-10](#) du code de l'urbanisme qui autorise les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles dans les espaces agricoles des communes littorales, par dérogation au principe de continuité, en interdisant dans les zones A les constructions qui ne seraient pas strictement nécessaires aux activités agricoles. Ainsi, en raison de leur nature, et à défaut pour le juge d'être en capacité de déterminer le caractère résiduel ou substantiel de l'activité d'élevage au vu des pièces du dossier, les constructions projetées ne sont pas considérées comme nécessaires aux activités agricoles ([Conseil d'Etat, 31/12/024, 469921](#)).

Notion d'espace urbanisé de la bande des 100 mètres

La Cour administrative d'appel de Bordeaux a retenu qu'un secteur, composé d'une centaine de constructions implantées de manière lâche sur des parcelles vastes, ne pouvait pas être qualifié d'espace urbanisé. Dès lors, l'article [L. 121-16](#) du code de l'urbanisme, qui prévoit que les espaces non urbanisés de la bande littorale des 100 mètres sont inconstructibles, s'applique.

La Cour reprend ainsi la jurisprudence constante depuis 2008 du Conseil d'Etat, qui considère, pour

l'application de cet article, qu'un espace urbanisé correspond aux agglomérations et villages au sens de l'article L. 121-8 ([Conseil d'Etat, 22/02/2008, 280189](#)). Si le nombre et/ou la densité de constructions ne sont pas significatifs, il est donc impossible d'autoriser un projet de construction. ([CAA de BORDEAUX, 19/12/2024, 23BX00561](#)).

Notion de décision relative à l'occupation et à l'utilisation du sol en espace remarquable du littoral

Une association a contesté un arrêté préfectoral portant autorisation d'occupation temporaire du domaine public maritime sur la commune de Hyères dans la passe de Bagaud pour la création d'une zone de mouillages et d'équipements légers (ZMEL) en espace remarquable du littoral. La Cour administrative d'appel de Marseille ayant rejeté son appel, elle s'est pourvue en cassation.

Le Conseil d'Etat a annulé l'arrêt de la Cour considérant qu'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public maritime accordée pour l'aménagement, l'organisation et la gestion d'une ZMEL constitue une décision relative à l'occupation et à l'utilisation du sol au sens des dispositions de l'article [L.121-23](#) du code de l'urbanisme. Elle doit, par suite, respecter les dispositions du code de l'urbanisme applicables aux espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral.

Cette décision confirme le champ d'application particulièrement large de l'article [L. 121-23](#) du code de l'urbanisme, qui s'étend aux documents et décisions relevant d'autres codes que celui de l'urbanisme. Au sujet des décisions d'utilisation du

domaine public maritime prévues par le code général de la propriété des personnes publiques, le juge, après avoir établi que les concessions de plage faisaient partie des décisions concernées par l'article [L. 121-23](#) ([CE, 12 mars 2007, n° 289031](#)), confirme ici que les autorisations de ZMEL font également partie des actes concernés. ([Conseil d'Etat, 5 février 2025, n° 491584, Associations sites et monuments et Les ami\(e\)s de la Moutonne pour le cadre de vie à La Crau](#))

Les secteurs déjà urbanisés peuvent avoir été identifiés par des SCOT et délimités par des PLU adoptés antérieurement à la loi ELAN

Il résulte des articles [L. 121-3](#) et [L. 121-8](#) du code de l'urbanisme, dans leur version issue du I de l'article [42](#) de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, que l'autorité administrative chargée de se prononcer sur les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol sur le territoire d'une commune littorale ne peut autoriser une construction en dehors des agglomérations et villages existants que si le terrain d'assiette du projet est situé dans un « secteur déjà urbanisé », au sens de l'article [L. 121-8](#) du code de l'urbanisme, identifié comme tel par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) et délimité comme tel par le plan local d'urbanisme (PLU).

Un « secteur déjà urbanisé » au sens de l'article [L. 121-8](#) du code de l'urbanisme, est susceptible d'être défini par un SCOT et délimité par un PLU, quand bien même ces documents auraient été adoptés antérieurement à la loi dite « ELAN » du 23 novembre 2018 dès lors que le secteur identifié et délimité répond aux critères de l'article L. 121-8 précité ([CE, 20 mars 2025, n°487711, 487713](#)).

Nous contacter

Pour toute question, remarque ou pour vous inscrire à la lettre *Urba-Info* :
up4.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr