



GOVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

URBA-INFO

La lettre de la législation sur
l'urbanisme



Édito

Cette édition vous présente les dernières actualités, notamment en matière de servitudes d'utilité publique, l'abrogation de la directive territoriale d'aménagement de l'Estuaire de la Loire, le décret portant qualification de projet d'intérêt national majeur l'usine de production d'aciers spéciaux à Fos-sur-Mer, la loi de novembre 2024 sur les meublés de tourisme ainsi que la publication d'un décret relatif aux schémas d'aménagement et de gestion des eaux. Le dossier d'actualité est consacré à la publication des textes portant application des dispositions de l'article 40 de la loi APER relatif à l'obligation d'installation d'ombrières sur les parcs de stationnement. Par ailleurs, les dernières jurisprudences vous sont également présentées.

n°64 – NOVEMBRE / DÉCEMBRE 2024

Lettre du bureau de la législation de l'urbanisme

Actualité

Servitudes d'utilité publique

[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](#)

Ce [décret n° 2024-1022](#) du 13 novembre 2024 modifie, sur la base du retour d'expérience, certaines dispositions de la réglementation anti-endommagement des réseaux, des canalisations de transport et de distribution à risques, des matériels et appareils à gaz et des appareils à pression et restructure [l'annexe du livre Ier du code de l'urbanisme](#) pour une meilleure lisibilité.

Ainsi, sont transférées au B « Sécurité publique » du IV « Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques » les servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques (SUP I1), à la sécurité et à la prévention des risques miniers (SUP I10), et celles relatives à la sécurité et à la prévention des risques pour les stockages souterrains de gaz naturel, d'hydrocarbures liquides, liquéfiés ou gazeux, d'hydrogène ou de produits chimiques à destination industrielle ou énergétique (SUP I7).

En cohérence avec les dispositions du I de l'article [R. 555-30-1 du code de l'environnement](#), le décret prévoit également, lorsqu'une demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager porte sur un projet situé dans l'une des zones mentionnées au b de l'article [R. 555-30 du code de l'environnement](#)

Sommaire

Édito 1

Actualité..... 1

Servitudes d'utilité publique.....1

Formations à venir.....2

Décret abrogation DTA2

Décret portant qualification PINM.....3

Loi renforçant la régulation des
meublés de tourisme.....4

Décret relatif aux SAGE5

Modalités d'application des dispositions
sur le ZAN (QE).....6

Dossier d'actualité.....8

Textes d'application de l'article 40 de la loi
APER sur l'installation d'ombrières sur les
parcs de stationnement.....8

Jurisprudence..... 13

Cette lettre a été réalisée avec les
contributions des bureaux des
sous-directions UP et EARM

(zones d'effets létaux en cas de phénomène dangereux lié à un incident sur une canalisation de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures ou de produits chimiques), que le maire transmette un exemplaire du dossier aux transporteurs concernés dans la semaine suivant le dépôt de la demande.

Versement des SUP applicables aux canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures ou de produits chimiques (I3) dans le Géoportail de l'urbanisme

Parmi les transporteurs de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures ou de produits chimiques, GRT gaz et TEREGA ont procédé à la publication de l'ensemble de leurs SUP sur le GPU. S'agissant de GRT gaz, le versement réalisé représente plus de 5 000 SUP. De plus, GEOSEL a également versé de nombreuses SUP.

Rappel :

- Pour suivre les actualités sur les SUP :

<https://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/actualites-r1111.html>

- Pour consulter les fiches SUP :

<https://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fiches-sup-validees-r1065.html>

- Pour consulter les tableaux de la nomenclature nationale :

<https://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/nomenclature-nationale-des-sup-r1082.html>

Formations et séminaires à venir

La prochaine formation sur le volet urbanisme de la loi littoral aura lieu les 16 (après-midi) et 17 janvier 2025 au CVRH de Rouen. Vous pouvez vous y inscrire en suivant les instructions présentes sur la page ci-dessous de l'offre de formation du pôle ministériel :

<https://formation-ecologie.e2.rie.gouv.fr/formations/1145/>

Une autre formation sur le volet urbanisme de la loi littoral spécifique aux outre-mer sera organisée en visio les après-midis des 17 et 18 mars 2025. Cette session n'est ouverte que pour les agents d'outre-mer. Vous pouvez vous y inscrire en suivant les instructions présentes sur la page ci-dessous de l'offre de formation du pôle ministériel :

<https://formation-ecologie.e2.rie.gouv.fr/formations/1190/>

Publication du [décret n° 2024-956](#) du 24 octobre 2024 portant abrogation de la directive territoriale d'aménagement de l'estuaire de la Loire

Un [décret en Conseil d'Etat du 24 octobre 2024](#) a abrogé la Directive territoriale d'aménagement (DTA) Estuaire de la Loire, après 18 ans d'existence. L'abrogation est entrée en vigueur le 27 octobre 2024.

La DTA n'ayant pas été modifiée depuis son approbation en 2006, il est, en effet, apparu

nécessaire d'engager une procédure d'abrogation en raison de l'obsolescence de plusieurs de ses principales orientations, notamment celles relatives :

- à la centrale électrique de Cordemais au regard de la [loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019](#) relative à l'énergie et au climat, et du

contrat de territoire conclu en janvier 2020 afin d'accompagner l'arrêt de la centrale à horizon 2024-2026,

- à l'abandon du projet d'aéroport de Notre-Dame-des-Landes acté en 2019 :

- à l'abandon du projet d'extension portuaire sur le site de Donges-Est.

Par ailleurs, le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) des Pays de la Loire, approuvé le 7 février 2022, fait l'objet d'une procédure de modification engagée par un arrêté de la présidente de la Région en date du 30 juin 2022 pour intégrer de nouveaux objectifs, en particulier en matière de lutte contre l'artificialisation des sols dans le cadre de [la loi Climat et Résilience](#) du 22 août 2021.

Le choix d'une procédure de modification de la DTA n'a pas été fait car ses orientations devenues obsolètes étaient inséparables de son équilibre d'ensemble. La procédure de révision a également été écartée car elle a été supprimée par la [loi Grenelle II](#), sauf à transformer la DTA en directive territoriale d'aménagement et de développement durable (DTADD), ce qui n'a pas paru pertinent eu égard à l'approbation récente du SRADDET et de son évolution en cours, étant toutefois précisé que ce schéma, par sa nature, n'a pas vocation à remplacer la DTA.

Enfin, il convient de souligner que la procédure d'abrogation a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Publication du [décret n° 2024-957](#) du 25 octobre 2024 qualifiant de projet d'intérêt national majeur l'usine de production d'aciers spéciaux et de produits plats de la société Marcegaglia à Fos-sur-Mer

En application de l'article [L. 300-6-2](#) du code de l'urbanisme, le projet Marcegaglia situé à Fos-sur-Mer a été qualifié par décret de projet d'intérêt national majeur (PINM), à l'instar des projets Eastman, Holosolis, Emili, Carbon et GravitHy qui ont également fait l'objet d'une qualification de PINM en juillet 2024.

Le projet Marcegaglia s'inscrit dans la reprise du site de Fos-sur-Mer appartenant auparavant à Ascometal. Le site industriel de Fos-sur-Mer comporte actuellement une aciérie électrique fondant de la ferraille, un laminoir transformant les lingots en produits semi-finis, et produit divers équipements de finition. Le projet Marcegaglia prévoit d'étendre, diversifier et réorienter la production d'acier du site en s'appuyant sur des procédés et ressources bas carbone. Cette évolution sera notamment traduite par la modernisation du four à arc électrique, le développement de fours « poche » pour métallurgie secondaire, la mise en place

de nouveaux équipements (coulée continue de brames, four de réchauffage des brames et laminoir la production de bobines) et l'aménagement éventuel d'un quai permettant de développer une logistique maritime et fluviale.

Par cette qualification, essentielle à la réalisation du projet, ce dernier pourra bénéficier :

- D'une accélération et d'une priorisation des procédures de raccordement au réseau public de transport d'électricité, afin d'assurer la mise en service progressive de l'usine en 2027 et 2028 (en application des articles [27](#) et [28](#) de la [loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables](#));

- De la reconnaissance de manière anticipée d'une raison impérative d'intérêt public majeur (RIIPM) ;

- De l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme par le préfet de département.

Ce projet contribue à l'atteinte des objectifs européens et nationaux en matière de

production industrielle d'acier décarboné, matériau stratégique pour la production des technologies nécessaires à la transition écologique, et à la décarbonation de la filière industrielle. Son impact socio-économique sera positif pour le territoire, notamment en termes de créations d'emplois (projection de 550 emplois directs à terme).

Publication de la [loi n° 2024-1039](#) du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale

Afin d'encadrer l'essor des meublés de tourisme, essentiellement dans certaines zones tendues, le législateur est déjà intervenu à plusieurs reprises :

- la [loi n° 2014-366](#) du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a posé le principe d'un changement d'usage pour la location d'un logement en meublé de tourisme et a introduit des obligations d'information pour les plateformes à destination des loueurs ;

- la [loi n° 2016-1321](#) du 7 octobre 2016 pour une République numérique a créé le dispositif d'affectation d'un numéro d'enregistrement, et a posé l'interdiction aux plateformes de permettre la location par leur intermédiaire d'une résidence principale de plus de 120 jours ;

- la [loi n° 2018-1021](#) du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Élan) a précisé la notion de meublé de tourisme et a créé la procédure de transmission d'informations aux communes qui appliquent le numéro d'enregistrement ;

- la [loi n° 2019-1461](#) du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique a instauré la procédure d'autorisation pour la location de locaux commerciaux comme meublés de tourisme.

Constatant que ce cadre normatif se révélait insuffisant au regard des conséquences préjudiciables de la croissance de l'immobilier touristique sur le parc de résidences principales, et qu'il devait, par conséquent, être renforcé, la [loi n° 2024-1039](#) du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale a complété les mesures existantes et a introduit de nouveaux leviers à la main des collectivités locales. Cette loi prévoit notamment la généralisation de la déclaration préalable avec enregistrement, l'obligation d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) pour les meublés de tourisme, la possibilité pour les communes de fixer des quotas d'autorisations de meublés de tourisme et de limiter à 90 jours par an (au lieu de 120 jours) la durée maximum pendant laquelle les résidences principales peuvent être louées à des fins touristiques...

En matière d'urbanisme, l'un des principaux apports de la loi concerne la possibilité pour l'autorité compétente en matière de planification de fixer, dans le règlement du plan local d'urbanisme, « dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale (...) » (nouvel article [L. 151-14-1](#) du code de l'urbanisme). Cette possibilité n'est réservée toutefois qu'à certaines communes, soit celles où les résidences secondaires représentent plus

de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation, soit dans celles où s'applique la taxe annuelle sur les logements vacants mentionnée à [l'article 232 du code général des impôts](#). Le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse peut délimiter, dans les communes non couvertes par un plan local d'urbanisme et dans des conditions analogues aux dispositions applicables précitées, de tels secteurs (article [L. 4424-11 \(III\)](#) du code général des collectivités territoriales).

La loi permet à l'autorité compétente en matière de planification d'instituer cette « servitude de résidence principale » sur un ou plusieurs secteur(s) de son territoire par la procédure de modification simplifiée telle que prévue aux articles [L. 153-45](#) à [L. 153-48](#) du code de l'urbanisme.

Cette « servitude de résidence principale » a vocation à s'appliquer uniquement aux constructions nouvelles de logements, mais continuera à produire des effets au-delà de

l'autorisation d'urbanisme. En effet, l'article [L. 151-14-1](#) du code de l'urbanisme précise : « À peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à l'obligation prévue au présent article en porte la mention expresse. ».

La loi permet toutefois au propriétaire d'un logement de louer celui-ci dans le cadre d'une location temporaire de sa résidence principale, sans dépasser le seuil de 120 jours au cours d'une même année civile (ou 90 jours en cas de délibération motivée de la commune à compter du 1er janvier 2025), conformément à l'article [L. 324-1-1 \(IV\) du code du tourisme](#).

Tout contrevenant aux obligations imposées par l'article [L. 151-14-1](#) précité s'exposerait à l'engagement d'une procédure de mise en demeure prise par le maire, le cas échéant en fixant un délai pour régulariser la situation, voire en assortissant la mise en demeure d'une astreinte.

Publication du [décret n° 2024-1098](#) du 2 décembre 2024 relatif aux schémas d'aménagement et de gestion des eaux

Ce décret modifie le code de l'environnement afin de clarifier les procédures d'élaboration et de révision du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) et d'améliorer le fonctionnement des commissions locales de l'eau (CLE). Il modifie également le code de l'urbanisme pour améliorer l'opérationnalité du SAGE et favoriser son intégration dans les outils d'aménagement des territoires.

Depuis la [loi sur l'eau de 1992](#), la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau en France est planifiée à une échelle locale, notamment sous forme de schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE). **En trente ans, le SAGE a évolué pour s'adapter aux changements environnementaux et réglementaires.** Il est devenu un outil privilégié

pour répondre aux objectifs de bon état des eaux fixés par la directive cadre sur l'eau (DCE). Il est l'outil de planification locale de l'eau qui, à l'échelle d'un bassin versant ou d'une nappe phréatique, établit des dispositions et des règles pour la protection et le partage de la ressource.

Dans le contexte d'un ralentissement de la dynamique de mise en place de nouveaux SAGE, [l'étude évaluative nationale de la politique SAGE](#), commandée par le MTECT, a préconisé, en 2022, la modernisation de l'outil. La mobilisation du comité national de l'eau (CNE), a permis de définir les objectifs et les attentes d'une réforme des SAGE, à cadre législatif constant. Enfin, le [Plan eau](#) présenté le 30 mars 2023 par le Président de la République a confirmé la nécessité de moderniser la

gouvernance locale de l'eau et est venu conforter le travail en cours.

Le SAGE et son instance de discussion, la commission locale de l'eau (CLE), sont aujourd'hui le modèle de gouvernance recommandé par plusieurs rapports¹ et plans gouvernementaux (rapport annuel de la Cour des comptes, avis du CESE, Plan eau...).

La réforme des SAGE, concrétisée par la publication du décret du 2 décembre dernier, modifie les dispositions du code de l'environnement et du code de l'urbanisme. Elle poursuit deux objectifs majeurs :

- **Simplifier les procédures d'élaboration et de révision du SAGE et le fonctionnement des CLE** : la réforme clarifie les dispositions relatives à l'élaboration et la modification du SAGE, et crée une procédure de révision partielle. Elle ouvre davantage d'agilité dans la vie de la CLE, avec la possibilité par exemple de la réunir de manière dématérialisée ou d'octroyer plusieurs pouvoirs à certains membres. Enfin, conformément à la mesure n°10 du Plan eau, elle intègre des trajectoires de prélèvements sur la ressource en eau au sein du plan

d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques (PAGD), contenu dans le SAGE.

- **Créer davantage de synergies entre les politiques de l'eau et l'aménagement du territoire** : la réforme renforce le lien entre les différents acteurs en intégrant à la CLE un représentant des établissements publics chargés des schémas de cohérence territoriale (SCoT). Elle améliore l'articulation entre les documents, en ajoutant les SAGE au porter-à-connaissance de l'autorité chargée d'élaborer ou réviser un SCoT ou son document d'urbanisme, en traduisant dans un nouveau document du PAGD les règles et dispositions du SAGE applicables en matière d'urbanisme et en annexant ce document aux plans locaux d'urbanisme (PLUi), et en intégrant les règles d'interdiction de destruction des zones humides précisément cartographiées dans le SAGE dans les règlements des PLUi. Cette dernière disposition vise à améliorer l'articulation entre les réglementations existantes, et donner une meilleure visibilité et lisibilité des règles de protection des zones humides et ce dès la consultation du PLU.

Modalités d'application des dispositions sur le zéro artificialisation nette

[Rép. min. n° 1793 : JO Sénat Q, 28 nov. 2024, p. 4571](#)

Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols à l'horizon 2050 (dit « ZAN »), [l'article 194 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](#) (dite « Climat et résilience »), modifiée par la [loi n° 2023-630 du 20](#)

[juillet 2023](#), prévoit qu'un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation soit inscrit dans les documents de planification régionale (SRADDET dans la plupart des régions) puis décliné de façon territoriale dans les documents d'urbanisme locaux, SCoT et PLU (i).

Pour la première tranche de dix ans, le rythme de l'artificialisation est traduit par un objectif intermédiaire de réduction de moitié du rythme

¹ Avis du Cese (Conseil économique social et environnemental) "Comment favoriser une gestion durable de l'eau (quantité, qualité, partage) en France face aux changements climatiques ?" (avril 2023) : https://www.lecese.fr/sites/default/files/pdf/Avis/2023/2023_08_gestion_eau.pdf

Rapport d'information du Sénat sur l'avenir de l'eau (novembre 2022) : <https://www.senat.fr/rap/r22-142/r22-1421.pdf>

Rapport du CGEDD n°013891-01 et de l'IGA n°21037-R "L'organisation territoriale de l'État et de la pêche en eau douce - Scénarios d'évolution pour une politique publique mieux intégrée" (mars 2022, publié en avril 2023)

Rapport public annuel de la Cour des comptes : https://www.gesteau.fr/sites/default/files/gesteau/content_files/document/20230310-RPA-2023-gestion-quantitative-eau-cour-comptes.pdf

de la consommation d'espaces entre 2021 et 2031, par rapport aux dix années précédant la promulgation de la loi (2011-2021). Une même période de référence est ainsi fixée pour tous les documents, en vue de la mise en œuvre de la trajectoire menant au ZAN en 2050.

Un PLU (i) en cours d'élaboration et dont le document de rang supérieur (SCoT, ou, en l'absence de SCoT, un document de planification régionale) n'a pas encore intégré les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols prévus par la loi Climat et résilience, n'est pas tenu de fixer un objectif de réduction de moitié de la consommation d'espaces au regard du bilan de la consommation d'espaces sur les dix années précédant la loi. En effet, cet objectif de réduction de moitié, après prise en compte de la répartition du forfait national pour les projets d'envergure nationale ou européenne d'intérêt général majeur, s'applique au SRADDET, qui territorialise l'effort sur son territoire. C'est cet effort territorialisé qui doit ensuite être intégré par le SCoT, en compatibilité avec le document de planification régionale, ou, en l'absence de SCoT, par le PLU (i). Le PLU (i) sera dans l'obligation d'engager directement l'intégration de cet objectif de réduction de moitié uniquement s'il n'est pas couvert par un SCoT et que le schéma de planification régionale n'a pas intégré les objectifs de la loi Climat et résilience.

Le 5° du III de [l'article 194](#) de la loi Climat et résilience a introduit une définition de la consommation d'ENAF : « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ».

Ainsi, il faut distinguer la consommation « effective », c'est-à-dire à compter du démarrage

des travaux, et la consommation « projetée ». En particulier, les projets dont les autorisations d'urbanisme sont délivrées à date mais dont les travaux n'ont pas encore commencé, ne sont pas considérés comme des surfaces effectivement consommées au sens de la définition légale. Elles sont donc à comptabiliser dans la consommation « projetée » et non dans le bilan de consommation effective d'ENAF du PLU (i). Le calcul des surfaces effectivement consommées par rapport à l'objectif fixé par le PLU (i) doit se faire au moment de l'évaluation du PLU (i), 6 ans après son approbation. Enfin il faut distinguer le bilan de consommation, réalisé au titre de [l'article L. 151-4](#) du code de l'urbanisme, et la déclinaison des objectifs de consommation projetés pour l'atteinte du « ZAN », prévue à [l'article L. 151-5](#) du même code, dans sa rédaction issue de la loi Climat et résilience. Le bilan au titre du [L.151-4](#) du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU (i) « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ». [L'article L.151-5](#) du code de l'urbanisme prévoit que le PLU (i) décline dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui permettent l'atteinte des objectifs, dits « ZAN », prévus par le SCoT ou, en l'absence de SCoT par le document de planification régional. La justification des choix retenus pour la déclinaison de ces objectifs s'appuiera au besoin sur un bilan de consommation des espaces sur la période 2011-2021, qui figurera dans le rapport de présentation le cas échéant.

Dossier d'actualité

Obligation d'installation des ombrières photovoltaïques sur les parcs de stationnement

Publication des textes permettant l'application de l'[article 40](#) de la loi APER

L'[article 40](#) de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER) vise au développement de la production d'énergies renouvelables sur les parcs de stationnement de plus de 1 500 m², en imposant l'installation, sur au moins la moitié de leur superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables.

Les parcs de stationnement constituent des surfaces par nature artificialisées. Leur usage est tout à fait compatible avec l'installation de dispositifs tels que les ombrières photovoltaïques.

Tenant compte des réalités et des contextes différents que peuvent rencontrer les parcs de stationnement, la loi a prévu que le gestionnaire du parc de stationnement pourra être exonéré de l'application de cette obligation s'il rencontre un certain nombre de contraintes, notamment en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales, patrimoniales ou environnementales ne permettant pas l'installation des dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables.

L'article 40 de la loi APER prévoit qu'un décret en Conseil d'Etat précise ces critères d'exonération. Ce décret a été publié le 15 novembre 2024.

Pour mémoire, l'[article 101](#) de la loi Climat et Résilience, codifié aux articles [L. 171-4](#) du code de la construction et de l'habitation et [L. 111-19-1](#) du code de l'urbanisme, prévoit une obligation similaire d'ombrage des parcs de stationnement neufs de plus de 500 m², ainsi que des conditions similaires d'exonération. Le [décret n° 2023-1208](#) du 18 décembre 2023 et l'[arrêté du 5 mars 2024](#) pris en application de ce décret, sont venus

préciser ces critères d'exonération. Compte-tenu non seulement des similitudes entre ces obligations et leurs conditions d'exonération, mais également du fait que certains parcs de stationnement entrent dans le champ d'application des deux dispositifs (art. 101 de la loi Climat et Résilience et art. 40 de la loi APER), les dispositions du décret d'application de l'article 40 de la loi APER, présentées ci-dessous, s'inspirent très largement de celles du décret du 18 décembre 2023.

[Décret n° 2024-1023](#) du 13 novembre 2024 portant application de l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables

Le décret propose en premier lieu ([article 1^{er}](#)) une définition de la superficie du parc de stationnement assujettie aux obligations. Cette superficie comprend les emplacements de stationnement, à l'exclusion de tout autre usage (espaces de détente, espaces verts, espaces logistiques ou de stockage, etc.), ainsi que les voies et cheminements de circulation. Cet article précise également les conditions dans lesquelles les obligations peuvent être mutualisées pour les parcs de stationnement adjacents.

En second lieu ([article 2](#)), il précise la consistance des procédés alternatifs qui peuvent être présents sur le parc et de nature à exonérer d'appliquer l'obligation légale.

Il précise en troisième lieu les conditions d'exonération.

Est ainsi précisée ([article 3](#)) la consistance des contraintes techniques, de sécurité et liées à l'usage du parc donnant lieu à une exonération. Cet article précise également que les dispositions des documents d'urbanisme qui contrarieraient

la mise en œuvre de l'obligation légale ne constituent pas des contraintes au sens de la loi et que leur application est en conséquence écartée au bénéfice de la loi.

Le décret précise ensuite les contraintes architecturales ([article 4](#)) et les contraintes environnementales ([article 5](#)) ne permettant pas l'installation des dispositifs.

Le décret précise également les contraintes liées à un ensoleillement insuffisant qui porterait atteinte à la rentabilité des installations ([article 6](#)).

S'agissant des contraintes économiques prévues par la loi, l'[article 7](#) du décret permet une exonération lorsque l'installation des dispositifs porterait atteinte à la viabilité économique de l'assujetti et l'[article 8](#) lorsque l'installation d'ombrières présente un coût pouvant être jugé excessif.

L'[article 9](#) précise les modalités d'appréciation de l'exonération permise en raison de la présence d'arbres sur le parc de stationnement.

L'[article 10](#) prévoit que le parc puisse être exonéré temporairement, par le préfet de département, de l'obligation d'installer les ombrières en raison de la survenue d'une contrainte technique liée à une opération d'aménagement.

L'[article 11](#) précise les modalités de la démonstration du respect des critères d'exonération : il appartient ainsi au gestionnaire de démontrer qu'il remplit les conditions du critère permettant l'exonération de l'obligation.

La loi prévoyant des sanctions, dont le décret doit préciser les conditions d'application, ce dernier renvoie ([article 12](#)) aux modalités prévues par le code des relations entre le public et l'administration pour les mettre en œuvre, que le gestionnaire du parc soit une personne de droit public ou de droit privé.

En outre, bien que le décret d'application de l'article 101 de la loi Climat et Résilience ait été publié très récemment, les échanges avec les acteurs économiques, avec les collectivités locales et avec d'autres départements

ministériels ont mis en lumière des ajustements qu'il est nécessaire d'apporter à ce texte. En effet, le sujet de l'obligation d'installer des ombrières sur les parcs de stationnement étant totalement nouveau dans le paysage législatif et réglementaire, la mise en œuvre de ces dispositions et les premiers retours d'expériences font apparaître des préoccupations nouvelles dont il convient de tenir compte pour assurer le caractère opérationnel du dispositif.

Ainsi, en quatrième lieu, le décret apporte quelques ajustements aux dispositions réglementaires du code de l'urbanisme adoptées pour l'application de la loi Climat et Résilience ([article 13](#)). A cet effet, il est apporté quelques précisions d'ordres techniques et il est admis que la sécurité nationale constitue un critère de sécurité ouvrant droit à dérogation. Il est en outre permis une dérogation pour le stationnement de véhicules lourds transportant des matières dangereuses ou dont le stationnement entre dans le champ du régime des installations classées.

Il est également admis que les appels à candidature infructueux des personnes se soumettant à une publicité organisée en application du code des marchés publics permettent de présumer du caractère excessif du coût des travaux.

Enfin, il est précisé, comme pour l'application de l'article 40 de la loi APER, que les dispositions des documents d'urbanisme qui contrarieraient la mise en œuvre de l'obligation légale ne constituent pas des contraintes au sens de la loi et que leur application est en conséquence écartée au bénéfice de la loi.

En cinquième lieu, le décret articule les dispositions relatives aux autorisations d'urbanisme avec les nouvelles obligations et permet que les installations inférieures à trois mégawatts, contre un actuellement, puissent bénéficier du régime simplifié de la déclaration préalable ([article 14](#)).

Enfin, le décret organise l'application dans le temps des dispositions du décret : lorsque la création, l'aménagement ou les travaux d'un parc de stationnement nécessitent une autorisation

d'urbanisme, les dispositions du décret s'appliquent aux demandes d'autorisations d'urbanisme déposées un mois à compter de l'entrée en vigueur du décret. Cela permet une sécurisation et une clarification du régime de traitement des demandes d'autorisation d'urbanisme. Dans les autres cas, les dispositions du décret entrent en vigueur le lendemain du jour de sa publication.

Arrêté du 4 décembre 2024 pris pour l'application du décret n° 2024-1023 du 13 novembre 2024 portant application de l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables et modifiant l'arrêté du 5 mars 2024 portant application du décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023 portant application de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation et de l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme régissant les parcs de stationnement

Le décret portant application de l'[article 40](#) de la loi APER précise les critères d'exonération et les conditions dans lesquelles ils sont applicables. Pour les contraintes économiques en particulier, ce décret prévoit les possibilités d'exonération suivantes :

- en cas d'atteinte à la viabilité économique du gestionnaire,
- en cas de coût excessif des travaux générés,
- en cas de contraintes techniques ou de conditions d'ensoleillement portant atteinte à la rentabilité de l'installation.

Le décret renvoie à un arrêté la fixation de valeurs exonératoires relatives au coût des travaux et à la rentabilité de l'installation. L'exonération relative au coût des travaux met en œuvre un rapport entre le coût des travaux générés par les installations et le coût des travaux sans tenir compte de l'installation lorsqu'il s'agit d'un parc créé ou rénové, ou du rapport entre la valeur vénale du parc et le coût des travaux lorsqu'il s'agit d'un parc existant. L'exonération relative à la rentabilité de l'installation met en œuvre un rapport entre le coût actualisé de l'énergie et le tarif d'achat de l'électricité. Ces deux rapports

sont comparés à des coefficients dont la valeur est fixée dans le présent arrêté.

Le décret précise également les modalités de la démonstration du respect des critères d'exonération. Ainsi, le propriétaire doit démontrer qu'il remplit les conditions du critère permettant l'exonération de la ou des obligation(s) par le dépôt d'une attestation, et, dans le cas d'une demande d'exonération d'installation d'ombrières photovoltaïques, d'une étude technico-économique dont les conditions de réalisation doivent également être précisées par arrêté.

Les dispositions de l'[article 40](#) de la loi APER et de l'article 101 de la loi Climat et résilience, sans être identiques, sont similaires. De fait, l'arrêté permettant d'apprécier le critère d'exonération pour contrainte économique au titre de l'article 40 de la loi APER modifie l'arrêté du 5 mars 2024 portant application de l'[article L. 171-4](#) du code de la construction et de l'habitation et de l'[article L. 111-19-1](#) du code de l'urbanisme régissant les parcs de stationnement.

L'arrêté précise que le caractère excessif du coût des travaux est établi lorsque :

- Pour les parcs neufs ou faisant l'objet d'une rénovation, le rapport dépasse le seuil de 15% :
- entre le coût total hors taxe des travaux de création d'un parc incluant la mise en œuvre de l'obligation fixée par l'[article 40](#),
- et le coût total hors taxe des travaux de création d'un parc n'incluant pas la mise en œuvre des obligations fixées à l'[article 40](#).
- Pour les parcs existants, le rapport entre le coût total hors taxe des travaux liés au respect de l'obligation et la valeur vénale du parc dépasse le seuil de 10%.

L'arrêté précise l'exonération relative à l'existence d'une contrainte technique engendrant des coûts d'investissement portant atteinte de manière significative à la rentabilité des installations d'ombrières photovoltaïques ou menaçant la viabilité économique du parc. La rentabilité de l'installation est ainsi affectée lorsque le coût actualisé de l'énergie produite est 1,2 fois supérieur au tarif d'achat ou de référence. En effet, si le coût actualisé est plus de 1,2 fois

supérieur à ce tarif de référence, alors l'installation aura besoin de revendre l'électricité à un coût nettement plus élevé que la majorité des installations du marché afin d'être rentable. Elle ne pourra atteindre la rentabilité même à l'aide d'un dispositif de soutien.

Pour rappel, la fixation de ce coefficient traduit un équilibre entre un développement maximal des installations photovoltaïques et la capacité économique des assujettis à supporter le coût de telles installations. Le coefficient de 1,2 peut donc conduire à l'installation, sur des parcs de stationnement, d'ombrières PV non-rentables à 20 ans. Toutefois, la durée de vie d'un panneau photovoltaïque est estimée à 30 ans en moyenne. Ainsi, les installations PV ne seront pas déficitaires sur toute leur durée de vie et leur rentabilité sera assurée à 30 ans.

De plus, cet arrêté propose une définition du coût actualisé de l'énergie, qui représente la somme actualisée des coûts d'investissement, d'exploitation et de maintenance, divisée par la somme actualisée des quantités annuelles d'énergie produite. Le taux d'actualisation est fixé à 3%, qui est le taux fréquemment utilisé pour les installations d'énergies renouvelables.

Ce calcul fait l'objet d'une étude technico-économique réalisée par une entreprise spécialisée.

L'arrêté fixe également la méthode de calcul des revenus actualisés pouvant être obtenus par la vente de l'électricité produite sur une durée de 20 ans, déterminés sur la base d'une évaluation du productible de l'installation et des mécanismes de soutien à la production d'électricité. Les revenus sont calculés comme le tarif d'achat de l'électricité multiplié par le productible estimé du parc. Le tarif d'achat de l'électricité est estimé de la manière suivante :

- Si le type d'installation est soutenu par un arrêté tarifaire, il s'agit du tarif de référence de l'arrêté ;
- Si le type d'installation est soutenu par un appel d'offres, il s'agit du tarif moyen pondéré des offres désignées lauréates de cet appel d'offres à la période de candidature la plus récente de la procédure concernée.

Si l'installation peut être concernée par différentes procédures de mise en concurrence

ou par différents arrêtés tarifaires, le tarif utilisé est le plus élevé.

L'évaluation de ces revenus doit également faire l'objet d'une étude technico-économique réalisée par une entreprise dont la qualité est définie à l'article 4.

L'arrêté définit les conditions de réalisation de l'étude technico-économique justifiant l'exonération au titre d'une contrainte économique. L'entreprise doit disposer d'une qualification, d'une certification ou d'un signe de qualité professionnelle dont l'attestation sera fournie, le cas échéant, lors de la vérification du respect des conditions d'exonération. Ces entreprises sont les entreprises référentes pour réaliser des prestations intellectuelles en faveur de la performance énergétique des bâtiments et des installations d'énergies renouvelables

L'arrêté précise les procédés de production d'énergies renouvelables pouvant être installés sur un parc de stationnement et ne requérant pas l'installation d'ombrières, en application de l'[article 40](#) de la loi APER et de l'article 2 du décret d'application de cet article 40. Ces procédés sont ceux listés à l'[article L. 211-2](#) du code de l'énergie.

Arrêté du 4 décembre 2024 définissant les conditions d'exemptions des installations classées pour la protection de l'environnement et des infrastructures où stationnent des véhicules de transports de marchandises dangereuses au regard des obligations d'installation d'ombrières et de procédés de production d'énergies renouvelables

Cet arrêté est pris en application des articles 1^{er} et 4 du [décret n° 2024-1023](#) du 13 novembre 2024 prévoyant qu'un arrêté précise les cas dans lesquels les obligations d'installations d'ombrières et de procédés de production d'énergies renouvelables ne s'appliquent pas en raison de l'impossibilité technique de ne pas aggraver un risque technologique, pour les installations classées pour la protection de l'environnement et les infrastructures où stationnent des véhicules de transports de marchandises dangereuses.

[Décret n° 2024-1104](#) du 3 décembre 2024 relatif aux caractéristiques des panneaux solaires photovoltaïques permettant un report de l'échéance de l'obligation faite aux parcs de stationnement extérieurs d'une superficie égale ou supérieure à 10 000 mètres carrés

L'[article 23](#) de la loi du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte, modifiant les dispositions de l'[article 40](#) de la loi APER du 10 mars 2023, prévoit qu'un décret fixe les conditions dans lesquelles peut s'exercer le droit à un délai supplémentaire à l'installation obligatoire de panneaux solaires photovoltaïques en ombrières sur certains parcs de stationnement extérieurs. Ces conditions portent notamment sur les performances techniques, environnementales ainsi que sur la résilience d'approvisionnement des panneaux photovoltaïques.

Le délai supplémentaire concerne uniquement les parcs de stationnement de plus de 10 000 m² et donne la possibilité aux gestionnaires de se conformer aux obligations de l'[article 40](#) de la loi APER à la même date que les parcs de stationnement de moindre taille, soit au 1^{er} juillet 2028 et non plus forcément en juillet 2026. Les gestionnaires de parcs de stationnement qui voudront bénéficier de cette dérogation doivent démontrer qu'ils disposent d'un contrat d'engagement avec acompte au plus tard le 31 décembre 2024 et d'un bon de commande conclu avant le 31 décembre 2025 portant sur des panneaux photovoltaïques dont les performances techniques et environnementales ainsi qu'en termes de résilience d'approvisionnement sont précisées par le décret objet de la présente saisine.

Ce décret concilie la volonté d'un déploiement rapide d'installations de production d'énergies renouvelables avec l'objectif politique d'une performance environnementale des matériels et d'une réindustrialisation verte à haute valeur ajoutée de la filière photovoltaïque en France et en Europe. Le délai supplémentaire est donc conditionné à des exigences élevées, notamment

en termes de performance (efficacité énergétique supérieure à 22%), de soutenabilité (empreinte carbone inférieure à 740kg CO₂ eq. / kWc) et de résilience (assemblage dans un Etat représentant moins de 50% des importations européennes de modules PV).

Le décret impose par ailleurs aux gestionnaires de parcs de stationnement souhaitant bénéficier du délai, d'obtenir des garanties de produit et de performance de respectivement 12 ans et 30 ans afin d'assurer des standards d'approvisionnement élevés.

Ces dispositions permettront de structurer la filière à haute performance environnementale du PV et de réduire sa dépendance aux filières industrielles non européennes.

Ce décret s'inscrit dans la dynamique du règlement *Net Zero Industry Act* (NZIA) au niveau européen, en comportant un critère de résilience applicables aux mécanismes de soutien à la production d'énergie renouvelable. Il permet dans ce cadre de mieux combiner dès à présent les enjeux de souveraineté industrielle, énergétique et de performance environnementale.

Ce décret indique que les conditions d'affichage de la provenance des panneaux qui seront installés seront précisées par arrêté.

Le [guide « Parcs de stationnement »](#) 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 sera mis à jour début 2025. Néanmoins, les précisions et illustrations apportées notamment pour le calcul de la superficie du parc assujetti ainsi que pour les modalités d'exonération pour conditions économiques sont valables pour la mise en œuvre de l'obligation posée par l'article 40 de la loi APER.

Jurisprudence

Le juge ne peut pas mettre en œuvre une deuxième fois l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme en vue de régulariser le même vice que celui qui avait donné lieu à une première décision sursoyant à statuer dans l'attente d'une régularisation.

Il résulte de l'article [L. 600-5-1](#) du code de l'urbanisme éclairées par les travaux parlementaires, que lorsque le ou les vices affectant la légalité de l'autorisation d'urbanisme dont l'annulation est demandée, sont susceptibles d'être régularisés, le juge doit surseoir à statuer sur les conclusions dont il est saisi contre cette autorisation. Il invite au préalable les parties à présenter leurs observations sur la possibilité de régulariser le ou les vices affectant la légalité de l'autorisation d'urbanisme. Le juge n'est toutefois pas tenu de surseoir à statuer si les conditions de l'article [L. 600-5](#) du code de l'urbanisme sont réunies et qu'il fait le choix d'y recourir, d'une part, , et si le bénéficiaire de l'autorisation lui a indiqué qu'il ne souhaitait pas bénéficier d'une mesure de régularisation, d'autre part.

1) Il en va de même lorsque le juge constate que la légalité de l'autorisation d'urbanisme prise pour assurer la régularisation de ce premier vice est elle-même affectée d'un autre vice, qui lui est propre. Il lui appartient alors de surseoir à statuer sur les conclusions dont il est saisi, en invitant au préalable les parties à présenter leurs observations sur la possibilité de régulariser le ou les vices affectant la légalité de cette nouvelle autorisation, sauf si les conditions de l'article [L. 600-5](#) du code de l'urbanisme sont réunies et qu'il fait le choix d'y recourir, ou si le bénéficiaire de l'autorisation lui a indiqué qu'il ne souhaitait pas bénéficier d'une mesure de régularisation.

2) Aucune disposition légale ou réglementaire ne permet d'appliquer de manière successive l'article [L. 600-5-1](#) du code de l'urbanisme pour la régularisation d'un même vice affectant le permis de construire initial ([CE, Section, 14 octobre 2024, n° 471936, A](#)).

La cristallisation des droits en lotissement joue même lorsque le lot destiné à être bâti n'a pas fait l'objet d'un transfert en propriété ou en jouissance lors de la division foncière.

Dès lors que la division foncière a été réalisée par le transfert en propriété ou en jouissance d'une partie au moins des lots dans le délai de validité de l'arrêté de non-opposition à déclaration préalable prévu par l'article [R* 424-18](#) du code de l'urbanisme, le bénéficiaire de cet arrêté peut se prévaloir, à l'occasion d'une demande de permis de construire, des droits attachés, en vertu de l'article [L. 442-14](#) du même code, au lotissement autorisé. La circonstance que le lot destiné à être bâti n'ait pas lui-même fait l'objet d'un transfert en propriété ou en jouissance est sans incidence ([CE, 18 octobre 2024, n°452457](#)).

La qualité de locataire d'un immeuble ne donne pas droit à demander l'annulation du permis de construire le nouvel immeuble remplaçant l'actuel.

La qualité de locataire d'un immeuble existant, ayant vocation à être démoli pour les besoins de la réalisation d'un nouvel ensemble immobilier, ne confère pas un intérêt suffisant pour demander l'annulation du permis de construire cet ensemble immobilier, ce permis n'étant pas de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien occupé, au sens de l'article [L. 600-1-2](#) du code de l'urbanisme ([CE, 16 octobre 2024, n°475093](#)).

Le point de départ du délai dans lequel il peut être procédé, par une modification du PLU, à une ouverture à l'urbanisation d'un secteur classé comme zone à urbaniser à l'expiration d'un certain délai court soit à compter du classement initial comme zone à urbaniser, soit à compter d'une révision ultérieure du PLU portant sur un projet d'aménagement pour ce secteur.

Il résulte d'une lecture à contrario de l'article [L. 153-31](#), et des articles [L. 153-36](#) et [L. 153-38](#) et du code de l'urbanisme que l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou la commune peut, par une délibération motivée justifiant l'utilité de l'opération au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones, recourir à la procédure de modification du plan local d'urbanisme (PLU) pour ouvrir à l'urbanisation un secteur préalablement classé comme zone à urbaniser depuis moins de neuf ans. Au-delà de ce délai, l'EPCI ou la commune ne peut ouvrir à l'urbanisation la zone en cause qu'en ayant recours à la procédure de révision.

Le délai de neuf ans prévu par cet article court, soit à compter du classement initial comme zone à urbaniser du secteur en cause, soit, le cas échéant, à compter d'une révision ultérieure du PLU portant, notamment par l'adoption d'un nouveau projet d'aménagement et de développement durables (PADD), sur un projet d'aménagement pour ce secteur ([CE, 18 novembre 2024, n°470716](#)).

Cette solution est transposable aux dispositions en vigueur fixant désormais ce délai à six ans.

La compatibilité d'un projet avec une OAP s'apprécie à l'échelle de l'OAP, et non du projet.

La compatibilité d'une autorisation d'urbanisme avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) d'un plan local d'urbanisme (PLU) s'apprécie en procédant à une analyse globale des effets du projet sur l'objectif ou les différents objectifs d'une OAP, à l'échelle de la zone à laquelle ils se rapportent.

Il en résulte, lorsqu'il est prévu par l'OAP qu'une part importante des surfaces de plancher aménagées doit permettre l'accueil d'activités de services, que la compatibilité d'un permis ne peut s'apprécier au seul motif qu'il prévoit la création de dix-sept logements à usage d'habitation répartis dans trois bâtiments sans qu'une partie des surfaces de plancher créées en rez-de-chaussée ne permette l'accueil d'activités de services ([CE, 18 novembre 2024, n°489066](#)).

L'articulation de la règle de cristallisation des droits résultant d'un certificat d'urbanisme avec sa publicité et sa transmission au préfet et avec le dépôt de pièces complémentaires au permis de construire.

La cristallisation des droits à construire résultant d'un certificat d'urbanisme est garantie dès lors que le pétitionnaire dépose sa demande dans le délai de dix-huit mois suivant la délivrance du certificat, sans qu'ait d'incidence le respect des conditions de publicité et de transmission au préfet posées par les dispositions des articles [L. 2131-1](#) et [L. 2131-2](#) du code général des collectivités territoriales (CGCT) pour qu'un tel acte devienne exécutoire.

Par ailleurs un permis de construire déposé dans le délai de dix-huit mois suivant la délivrance du certificat d'urbanisme peut être complété même après l'expiration de ce délai, sans que le pétitionnaire perde le droit à ce que sa demande soit examinée au regard des dispositions d'urbanisme applicables à la date de ce certificat ([CE, 18 novembre 2024, n°476298](#)).

L'autorité délivrant une autorisation de construire peut se baser sur un projet certain pour apprécier les exigences de salubrité et de sécurité publique prévue à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

L'autorité délivrant une autorisation de construire peut se baser sur un projet certain pour apprécier les exigences de salubrité et de sécurité publique prévue à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme. Elle peut ainsi relever que la largeur d'une voie desservant le terrain d'assiette de la construction litigieuse était déjà supérieure à 4 mètres sur une majorité de son tracé et que son élargissement à 7 mètres au droit de la construction litigieuse était certain dans son principe comme dans son échéance de réalisation ([CE, 18 novembre 2024, n°476298](#)).

Les dispositions du code de l'urbanisme relatives au procès-verbal d'infractions n'ont pas à mentionner la garantie tenant à ce que la personne en cause soit informée du droit qu'elle a de se taire.

Le premier alinéa de l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme a pour seul objet de déterminer les catégories d'agents publics habilités, soit de plein droit, soit s'ils sont commissionnés à cet effet et assermentés, à procéder au constat matériel de certaines infractions en matière d'urbanisme, ainsi que de prévoir que les procès-verbaux qu'ils sont amenés à dresser font foi jusqu'à preuve du contraire.

Ces dispositions n'ont pas pour objet de prévoir et d'organiser l'audition de la personne susceptible de faire l'objet de poursuites. Par suite, il ne peut être utilement soutenu qu'elles méconnaîtraient l'article 9 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen en tant qu'elles ne prévoient pas la garantie tenant à ce que la personne en cause soit informée du droit qu'elle a de se taire ([CE, 29 novembre 2024, n°498358](#)).



Nous contacter

Pour toute question, remarque ou pour vous inscrire à la lettre *Urba-Info* :

up4.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr