

SOLARISATION ET VÉGÉTALISATION DES PARKINGS EXTÉRIEURS : ENTRE HARMONISATION ET SIMPLIFICATION

La loi DDADUE du 30 avril 2025 ajuste les différentes obligations relatives à la couverture des parcs de stationnement en ombrières photovoltaïques, afin de les rendre plus opérationnelles.

Après plusieurs mois de mise en œuvre des différents dispositifs de végétalisation, de solarisation et de gestion des eaux pluviales des parcs de stationnement extérieurs, le gouvernement a pris acte de la nécessité de mieux articuler les obligations issues à la fois de la loi Climat et résilience du 22 août 2021 et de la loi APER n° 2023-175 du 10 mars 2023. La dispersion des obligations entre les deux codes (CCH et code de l'urbanisme), auxquelles s'ajoutent celles figurant à l'article 101 de la loi Climat et résilience et à l'article 40 de la loi APER a engendré, selon le gouvernement, des difficultés opérationnelles d'application des mesures. Les réglementations sur l'installation des ombrières photovoltaïques se chevauchaient et étaient ainsi sujettes à interprétation. Par ailleurs, les obligations d'installation de dispositifs de gestion des eaux pluviales étaient mal coordonnées entre le CCH et le code de l'urbanisme.

Les pouvoirs publics ont décidé de rectifier par voie législative ces mesures afin, notamment, de pouvoir respecter les objectifs de production d'énergies renouvelables rehaussés par la directive (UE) 2023/2413 du Parlement et du Conseil du 18 octobre 2023 modifiant la directive (UE) 2018/2001, le règlement (UE) 2018/1999 et la directive 98/70/CE, en ce qui concerne la promotion de l'énergie produite à partir de sources renouvelables.

Ces aménagements ont été pris dans le cadre de l'article 24 de la loi du 30 avril 2025 portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne en matière économique, financière, environnementale, énergétique, de transport, de santé et de circulation des personnes (loi DDADUE 2025).

Aménagements de l'article L. 171-4 du CCH

Dans le cadre du dispositif de solarisation et de végétalisation des parcs de stationnement non couverts associés aux nouveaux bâtiments ou lourdement rénovés, le législateur a adapté certaines dispositions de l'article L. 171-4 du CCH.

De « l'aire de stationnement » au « parc de stationnement »

L'obligation d'intégrer un dispositif de gestion des eaux pluviales est coordonnée entre le code de l'urbanisme et le CCH. La loi remplace tout particulièrement, dans l'article L. 171-4 du CCH, la notion, assez floue, d'« aires de stationnement associées » par celle de « parcs de stationnement non couverts ». Par ailleurs, elle fixe un seuil minimum de 500 m² afin d'harmoniser l'obligation prévue par l'article L. 171-4 du CCH avec celle de l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme qui s'impose aux nouveaux parkings extérieurs de plus de 500 m² (Loi DDADUE, art. 24, I, 1° et 3°).

Le législateur modifie également le seuil d'application de l'obligation d'intégrer un dispositif de gestion des eaux pluviales (revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales). Cette obligation doit être remplie sur la moitié de la superficie du parc de stationnement, et non plus sur la totalité, toujours pour une question d'harmonisation avec l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme (Loi DDADUE, art. 24, I, 1°).

Il supprime la nécessité, pour le dispositif installé, de « préserver les fonctions écologiques des sols », compte tenu de l'absence de définition juridique de cette notion. Il paraît, de surcroît, difficile pour l'administration de vérifier ou contrôler le respect de ces fonctions écologiques dans des surfaces par nature artificialisées (Loi DDADUE, art. 24, I, 1°).

Exit la conclusion d'un nouveau contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial

Le législateur supprime du champ d'application des obligations dues au titre des articles L. 171-4 du CCH et L. 111-19-1 du code de l'urbanisme, les opérations consistant à la conclusion ou au renouvellement du contrat ou du bail commercial d'un parc de stationnement existant. Cette mesure doit permettre à ces opérations d'entrer plus explicitement dans le champ de l'article 40 de la loi APER applicable aux parkings existants (Loi DDADUE, art. 24, I, 2° et III).

En effet, ces opérations ne peuvent pas être assimilées à la création de nouveaux parkings ou à la réalisation de travaux d'ampleur déclenchant les obligations de verdissement prévues par l'article L. 171-4 du CCH. Par ailleurs, il serait compliqué d'assurer un bon respect des dispositions en raison de l'absence d'obligations déclaratives relatives aux baux privés.

Meilleure articulation entre les obligations de couverture des bâtiments et des parkings

Enfin, est dorénavant écartée la possibilité de reporter sur le parc de stationnement (par la mise en place d'ombrières) l'obligation de couverture des toitures des bâtiments en panneaux photovoltaïques (Loi DDADUE, art. 24, I, 4°).

Dans un souci d'optimisation des obligations de verdissement, il y a lieu de bien identifier les obligations s'imposant, d'une part, aux bâtiments, d'autre part, aux parcs de stationnement. Les propriétaires de bâtiments n'échapperont donc pas à l'obligation de solarisation des toitures.

Aménagements de l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme

S'agissant du dispositif de verdissement des parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m², encadré par l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme, la loi prévoit, tout d'abord, de coordonner les sanctions qui pourraient être prononcées à l'occasion des mêmes infractions, au titre des articles L. 171-4 du CCH, L. 111-19-1 du code de l'urbanisme et 40 de la loi APER.

Le législateur écarte ainsi, au sein même de l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme, toute possibilité de cumul de sanctions. En cas de prononcé de sanctions différentes par les autorités ou juridictions compétentes, seule la sanction la plus sévère sera mise à exécution (Loi DDADUE, art. 24, II). En retenant cette mesure, les pouvoirs publics assurent tout simplement la mise en œuvre du principe *non bis in idem*, contrôlée invariablement par le Conseil constitutionnel.

Il étend, par ailleurs, aux cas de non-respect des obligations de verdissement des parkings, les sanctions prévues par l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme. Il s'agit de rendre plus efficace le dispositif mis en place par la loi Climat et résilience, en autorisant les autorités à prononcer de lourdes amendes pouvant aller jusqu'à 300 000 € en cas d'infraction (Loi DDADUE, art. 24, VI).

Aménagements de l'article 40 de la loi APER

Les modifications apportées au dispositif de mise aux normes des parkings extérieurs existants de plus de 1 500 m² sont les suivantes.

Du gestionnaire au propriétaire du parking

La loi transfère la responsabilité du respect des obligations de l'article 40 de la loi APER, sur le propriétaire du parc, en lieu et place du gestionnaire (Loi DDADUE, art. 24, IV, 1° à 3°). Cela doit faciliter le contrôle des dispositions réglementaires prises en application de la loi, le propriétaire étant plus facilement identifiable, le gestionnaire ne l'étant que pour les parkings gérés en concession, en délégation de service public ou en application d'une autorisation d'occupation du domaine public. Le gestionnaire reste donc, en revanche, en

qualité de concessionnaire, délégataire ou titulaire d'une telle autorisation, redevable du respect des obligations de verdissement du parc de stationnement.

Ce transfert de responsabilité du gestionnaire du bâtiment vers son propriétaire vaudra également en cas de mise aux normes des bâtiments non résidentiels existants (Loi DDADUE, art. 24, V). Pour rappel, cette obligation devra être respectée à compter du 1^{er} janvier 2028, en vertu de l'article L. 171-5 du CCH créé par l'article 43 de la loi APER.

Prise en compte des accès aux poids lourds

S'agissant de l'obligation d'équiper les parkings en ombrières photovoltaïques, la loi exclut systématiquement de la superficie à retenir dans les 1 500 m², les voies et les cheminements de circulation empruntés par les poids lourds de plus de 7,5 tonnes, affectés au transport des marchandises (Loi DDADUE, art. 24, IV, 3°).

Cette mesure a pour objectif de simplifier les formalités des propriétaires ou gestionnaires, qui sont obligés, pour bénéficier d'une exemption, de justifier par une étude technico-économique de l'impossibilité d'équiper ces espaces. Or cette étude doit, en principe, automatiquement constater une telle évidence, compte tenu des espaces nécessaires aux manœuvres de poids lourds dont la longueur peut atteindre 18,35 mètres en configuration camion/remorque (Amend. Sénat, n° 18, 6 mars 2025).

Clarification de l'entrée en vigueur de l'article 40

Le législateur précise les modalités d'entrée en vigueur de l'article 40 de la loi APER lorsque le parking est géré en concession ou en délégation de service public. Le législateur a oublié, lors de l'adoption de la loi APER en 2023, de régler le sort des opérations de conclusion ou de renouvellement des contrats entre le 1^{er} juillet 2026 et le 1^{er} juillet 2028. Cette lacune est comblée par le nouveau texte qui prévoit que l'ensemble des contrats dont la conclusion ou le renouvellement intervient après le 1^{er} juillet 2026 sont soumis à l'article 40 à compter du 1^{er} juillet 2028 (Loi DDADUE, art. 24, IV, 4°).

Un sursis pour commander des panneaux de seconde génération

Pour inciter le recours aux panneaux photovoltaïques de haute technologie, fabriqués sur le sol européen, la loi décale dans le temps la possibilité de reporter le respect des obligations de verdissement des parkings de plus de 10 000 m², en cas d'achat d'équipements à haut rendement (panneaux de « seconde génération »).

Pour bénéficier d'un report par le préfet, les panneaux doivent respecter des performances techniques et environnementales qui ont été précisées par un décret du 3 décembre 2024 (voir notre actualité du 4 décembre 2024 « [Panneaux photovoltaïques sur les très grands parkings : les critères de rendement des équipements sont précisés](#) »). Par ailleurs, le gestionnaire doit justifier 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.

Or, compte tenu de la parution tardive du décret d'application, la dérogation n'a quasiment pas pu être mise en œuvre. Le délai de présentation du contrat d'engagement est donc prorogé d'un an (soit au plus tard le 31 décembre 2025) et celui lié au bon de commande, de 6 mois (soit avant le 30 juin 2026) (Loi DDADUE, art. 24, IV, 5° ; Amend. Sénat, n° COM-27, 3 mars 2025).

Bruno PÉROT, Dictionnaire permanent Construction et urbanisme

[Rapp. Sénat, n° 401, 5 mars 2025](#)

► [L. n° 2025-391, 30 avr. 2025, art. 24 : JO, 2 mai](#)

<https://vp.elnet.fr/aboveille/actucontinue/article.do?attId=305401&theme=08AL>