



FOCUS

Solarisation ou végétalisation des parcs de stationnement : nouveau régime

Plusieurs directives européennes ont été transposées en droit français par la loi du 30 avril 2025, dite loi DDADUE.

Elle aménage notamment le régime des obligations relatives à la solarisation et/ou à la végétalisation des parcs de stationnement codifiées en partie à l'article L. 171-4 du Code de la construction et de l'habitation. Elle remplace le terme « aires de stationnement » par « parcs de stationnement non couverts ».

L'obligation d'intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols ne concerne plus que les parcs de stationnement non couverts de plus de 500 m², sur la moitié de leur surface.



En outre, la conclusion d'un nouveau contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial, ou de son renouvellement portant sur un parc de stationnement n'oblige plus à intégrer, à ce dernier, un procédé de production d'énergies renouvelables ou un système de végétalisation.

Loi n° 2025-391 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

ÉTUDE

Faciliter la transformation des bureaux en logements

La loi visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements est enfin adoptée. Son principal objectif consiste à réduire les obstacles réglementaires ou administratifs à la transformation des bâtiments en logements.

Elle introduit deux dispositifs majeurs dans le Code de l'urbanisme :

- la dérogation aux règles du Plan local d'urbanisme (PLU) permettant la transformation de bâtiments en habitations ;
- le permis multidestinations favorisant la réversibilité. Décryptage.

La dérogation aux règles du PLU

La loi crée une nouvelle dérogation générale permettant d'autoriser la transformation

d'un bâtiment en habitation, malgré l'interdiction de cette destination par le PLU (nouvel article L.152-6-5 du Code de l'urbanisme).

Cette dérogation s'applique également aux travaux ou aux constructions d'extension ou de surélévation faisant l'objet de l'autorisation d'urbanisme.

Pour délivrer l'autorisation, l'autorité compétente doit recueillir l'avis conforme de l'autorité compétente en matière de PLU ou de document en tenant lieu. Lorsque l'autorité compétente n'est pas le maire, l'avis du maire de la commune où est implanté le bâtiment objet de l'autorisation d'urbanisme doit être recueilli. Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières du PLU (sauf dans les Secteurs de taille et de



>>>

Faciliter la transformation des bureaux en logements » (suite)

>>> capacité d'accueil limités (STECAL), d'autres avis conformes supplémentaires sont exigés : l'avis de la Commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en zone agricole et l'avis de la Commission de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en zone naturelle.

En outre, pour le changement de destination des bâtiments à destination d'exploitation agricole et forestière, la dérogation ne peut être autorisée que lorsqu'il est démontré que les bâtiments ont cessé d'être utilisés pour l'exercice d'une activité agricole ou forestière depuis plus de 20 ans.

L'autorité compétente peut refuser ce changement de destination seulement sur les motifs suivants : en cas de risques de nuisances pour les futurs occupants, d'insuffisante accessibilité du bâtiment par des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile, ou si le projet a des impacts défavorables sur la démographie scolaire ou la mixité sociale et fonctionnelle.

Le permis multidestinations

La loi crée un permis multidestinations (nouvel article L.431-5 du Code de l'urbanisme) également appelé « permis de construire à destinations successives », ou « permis réversible ». Ce dispositif permet d'anticiper et de faciliter la transformation future de bureaux (ou d'autres locaux) en logements dès la phase de construction.

Désormais, l'autorité compétente peut, pour l'élaboration du document d'urbanisme local (le cas échéant, sur avis conforme du conseil municipal des communes concer-

nées), délimiter des secteurs dans lesquels le Permis de construire (PC) peut autoriser plusieurs destinations successives du bâtiment. Ces secteurs sont annexés au PLU.

Les règles de délivrance, de prorogation et de caducité de droit commun s'appliquent pour ce PC. Le permis initial doit comporter la mention expresse des différentes destinations autorisées et, à la demande de l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme, préciser la première destination de la construction.

Si les pièces fournies à l'appui de la demande du PC permettent de vérifier la conformité des états futurs du projet, propres à ses destinations postérieures, à l'ensemble des règles d'urbanisme applicables au moment de sa délivrance, le permis autorise ces états futurs par anticipation. Et ce, sans qu'il ne puisse être exigé ultérieurement de nouvelle

autorisation d'urbanisme. Les modifications ultérieures des règles du PLU relatives aux destinations sont sans incidence sur la validité du permis pendant 20 ans à compter de sa délivrance.

Enfin, le propriétaire doit informer le maire soit lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme nécessaire à la réalisation des travaux liés au changement de destination, soit lorsqu'aucune autorisation d'urbanisme n'est requise, au moins 3 mois avant le changement effectif de destination.

La loi est entrée en vigueur le 18 juin 2025. Toutefois, un décret est attendu pour préciser le dispositif du permis multidestinations.

Loi n° 2025-541 du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements

NATHALIE QUIBLIER



Le « permis de construire à destinations successives » ou « permis réversible » permet de faciliter la transformation future de bureaux en logements dès la phase de construction.

Validité de la modification d'un cahier des charges de lotissement sans l'accord des colotis

L'article L. 442-11 du Code de l'urbanisme permet la modification, par les communes, de tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement ainsi que le cahier des charges (qu'il soit approuvé ou non) des lotissements, pour mise en conformité avec le plan local d'urbanisme (PLU) après enquête publique et délibération du conseil municipal.

Les requérants dénonçaient une atteinte disproportionnée au droit de propriété ainsi qu'au droit au maintien des conventions légalement conclues.

Selon le Conseil constitutionnel, l'article L. 442-11 du Code de l'urbanisme est bien conforme à la constitution, en précisant que ces dispositions n'ont ni pour objet, ni pour effet de permettre la modification des « clauses de nature contractuelle » intéressant les seuls colotis.

Décision Conseil constitutionnel n° 2025-1142 QPC du 13 juin 2025

La préférence européenne en matière d'achat public

Dans un avis remis au Premier ministre le 13 juin 2025, le Conseil national de l'industrie (CNI) appelle à faire de la préférence européenne un principe central des marchés publics.

www.entreprises.gouv.fr/espace-presse/avis-du-conseil-national-de-lindustrie-pour-faire-de-la-preference-europeenne-un

SANTÉ PUBLIQUE

Services publics d'eau et d'assainissement : nouvelles obligations relatives à la mise en ligne d'informations pour les communes et EPCI



Pris en application des articles L. 2224-5 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) et L. 1321-9 du Code de la santé publique, le décret vient adapter les obligations de transmission et de mise en ligne des données relatives aux services publics d'eau potable et d'assainissement.

Il définit les indicateurs suivants :

- la description des services (infrastructure, organisation...) ;
- la gestion financière (dépenses, recettes) ;
- les performances (rendement des réseaux, continuité du service...) ;
- la gestion patrimoniale (entretien et renouvellement des ouvrages) ;
- la qualité de l'eau potable (données transmises par le ministère de la Santé dans des conditions fixées par une convention spécifique).

Les communes et Établissements publics

de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière d'eau et d'assainissement doivent transmettre, par voie électronique, ces indicateurs au système d'information sur l'eau, les milieux aquatiques et les services publics d'eau et d'assainissement de l'Office français de la biodiversité. Et ce, dans les 15 jours qui suivent leur présentation devant le conseil municipal ou l'assemblée délibérante, ou leur adoption par ceux-ci.

Décret n° 2025-431 du 14 mai 2025 d'application de l'article L. 2224-5 du Code général des collectivités territoriales relatif à la transmission des informations sur les services publics d'eau et d'assainissement et de l'article L. 1321-9 du Code de la santé publique

URBANISME

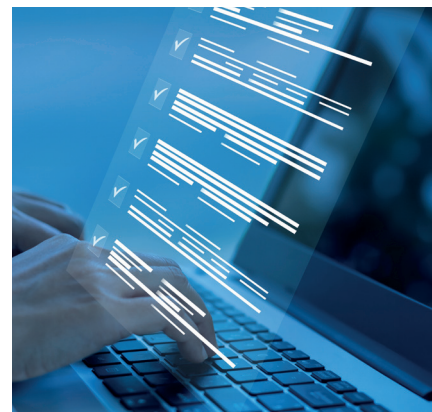
Prorogation de la durée de validité des autorisations d'urbanisme récentes

Le décret proroge la durée de validité des autorisations d'urbanisme récemment délivrées.

- Concernant les permis de construire, d'aménager ou de démolir et les décisions de non-opposition à déclaration préalable intervenus entre le 28 mai 2022 et le 28 mai 2024 : le délai de validité de ces autorisations d'urbanisme est porté à 5 ans (au lieu de 3 ans préalablement).

- Concernant les permis de construire, d'aménager ou de démolir et les décisions de non-opposition à déclaration préalable intervenus entre le 1^{er} janvier 2021 et le 27 mai 2022 : le délai de validité de ces autorisations d'urbanisme est prorogé d'1 an. De plus, l'éventuelle Autorisation d'exploitation commerciale (AEC) attachée à des permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale est également prorogée :

- pour une durée de 2 ans pour les AEC



attachées à des PC délivrés entre le 28 mai 2022 et le 28 mai 2024 ;

- pour une durée d'1 an pour les AEC attachées à des PC délivrés entre le 1^{er} janvier 2021 et le 27 mai 2022.

Le décret est entré en vigueur le 28 mai 2025 et s'applique aux autorisations en cours de validité à la date de sa publication.

Décret n° 2025-461 du 26 mai 2025 prorogeant le délai de validité des autorisations d'urbanisme délivrées entre le 1^{er} janvier 2021 et le 28 mai 2024

VOISINAGE

Mur de séparation entre deux voisins

À défaut d'usages et de règlements contraires, un mur de séparation entre voisins doit avoir une hauteur d'au moins 3,2 mètres dans les villes de 50 000 habitants ou plus, et de 2,6 mètres dans les autres (article 663 du Code civil).

L'autorité compétente en matière de planification urbaine et rurale (commune ou établissement public de coopération intercommunale) peut, quant à elle, 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).

Rép. Min. JO du Sénat du 27 févr. 2025, p.882

Convention de mise à disposition des services et illégalité de la clause de renoncement à toute action en responsabilité

Dans cette affaire, l' instruction des autorisations d' urbanisme communales était assurée par l' Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) en vertu d' une convention de mise à disposition des services. Cette convention est autorisée pour l' exercice d' une compétence d' une commune membre mais la stipulation par laquelle une commune renonce à exercer toute action en responsabilité à l' encontre de toute personne qu' elle rémunère est illégale. Ainsi, la commune peut toujours se retourner contre l' EPCI en cas de recours contentieux.

Conseil d' État, 17 avril 2025, n° 489542

Extinction d' une servitude de passage

Un couple était propriétaire d' un terrain grevé d' une servitude de passage au profit de la parcelle voisine enclavée à l' origine. Cependant, une nouvelle rue a été créée à l' arrière du terrain voisin, permettant désormais un accès piéton direct à la voie publique.

L' extinction d' une servitude est possible dès lors que le terrain concerné dispose d' un accès suffisant à la voie publique. Et un accès est considéré comme suffisant s' il permet une utilisation normale du bien.

Cour de cassation, 10 avril 2025, n° 23-22.441

La construction d' habitations légères de loisirs incompatible avec les sites patrimoniaux à préserver

En avril 2021, une commune a cédé à une société l' exploitation du camping municipal. La pinède qui s' y trouve constitue un secteur du site patrimonial remarquable. La société a déposé une déclaration préalable de travaux pour la réalisation de 40 habitations légères de loisirs au sein de ce camping et a bénéficié d' une décision de non-opposition lui permettant de réaliser ces travaux.

L' implantation d' habitations légères de loisirs ne figurant pas dans la liste limitative des aménagements légers susceptibles d' être implantés dans ces espaces prévue par le règlement du site patrimonial remarquable, la décision de non-opposition est illégale.

Cour administrative d' appel de Toulouse, 17 avril 2025, n° 23TL00808

Concession funéraire et droit d' inhumation transmis à un neveu

Aucune disposition du droit en vigueur ne s' oppose à ce qu' un neveu ou arrière-petit-neveu du concessionnaire, ainsi que leur famille disposent d' un droit à inhumation dans une concession de famille, dans la mesure où ne subsiste aucun parent d' un degré de parenté plus proche.

Rép. Min. JO du Sénat du 03 avril 2025, p.1556



Précisions sur l' effet cristallisateur du certificat d' urbanisme

Un Permis de construire (PC) a été sollicité en 2020 sur un terrain d' assiette qui avait fait l' objet d' un Certificat d' urbanisme (CU) accordé en 2018.

Une personne détentrice d' un CU bénéficie d' un droit à cristallisation des règles en vigueur à la date du CU.

Le maire de la commune a refusé de délivrer le PC, au motif que le projet n' était pas conforme à l' ancien PLU (règles cristallisées).

Or, le droit à la cristallisation des règles ne prive pas le pétitionnaire de son droit d' obtenir un PC dont le projet serait conforme aux règles d' urbanisme en vigueur à la date à laquelle le maire doit se prononcer sur sa demande de permis.

Conseil d' État, 6 juin 2025, n° 491748

PLU : vice de procédure régularisable sans nouvelle enquête publique

Le commissaire enquêteur n' avait pas rendu des conclusions motivées sur l' ensemble du PLU dans le cadre de sa révision, car il refusait de se prononcer sur les observations du public au motif qu' une autre procédure contentieuse était en cours.

Si le vice de procédure affectant le document d' urbanisme tient à une irrégularité intervenue après la clôture de l' enquête publique et entachant les seules conclusions motivées du commissaire enquêteur, il n' est pas nécessaire, pour régulariser la procédure d' adoption du document d' urbanisme, de diligenter une nouvelle enquête publique.

Conseil d' État, 30 avril 2025, n° 490965