ANTOINE PETIT DIT CHAGUET,
avocat, cabinet Goutal, Alibert et associés

Entrée en vigueur
Le dispositif, qui a connu une nouvelle impulsion avec la loi «climat et résilience», est opérationnel depuis le 1er janvier 2024

Complexité
Réparti entre plusieurs textes, le dispositif ne brille pas par sa clarté. De nombreuses exceptions aux obligations sont ainsi prévues, ce qui rend complexe l'application.

Guide
Le ministère a publié un guide, bienvenu, pour la mise en œuvre de cette réglementation relative aux parcs de stationnement.

Végétaliser les parcs de stationnement

01 Identifier les parcs de stationnement visés

Les parcs de stationnement susceptibles d'être concernés par cette obligation de végétalisation (1) sont nombreux. Sont d'abord visées, à l'article L.171-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH), les nouvelles aires de stationnement extérieures qui sont «associées» à la construction de certains bâtiments non résidentiels, essentiellement d'activités, de plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol. Ces bâtiments sont les bâtiments à usage commercial, industriel ou artisanal, entrepôts, hangars non ouverts au public exploités commercialement et parcs de stationnement couverts accessibles au public.

Sont également concernés, depuis le 1er janvier 2025, les bureaux (dont le seuil est désormais de 500 mètres carrés d'emprise au sol, contre 1000 mètres carrés auparavant), les bâtiments administratifs, les hôpitaux, les bâtiments scolaires et universitaires, sportifs, récréatifs et de loisirs.

Sont aussi visés les parcs de stationnement existants associés aux bâtiments précités lorsqu'il est procédé, sur ces parcs, à de lourdes rénovations (2), à la conclusion ou au renouvellement d'un contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial. L'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme (CU) vise, de son côté, les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments précités et ceux ouverts au public (3).

Sont concernés les parcs de stationnement neufs, ainsi que les parcs de stationnement existants à l'occasion de leur rénovation lourde. Sont également visés les parcs de stationnement existants mentionnés ci-dessus, de plus de 500 mètres carrés, extérieurs et ouverts au public, lors de la conclusion ou du renouvellement d'un contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial. L'article 40 de la loi «Aper» du 10 mars 2023 (loi n°2023-175 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables), vise, enfin, les parcs de stationnement d'une superficie supérieure à 1500 mètres carrés, qui n'ont pas nécessairement à être ouverts au public. Cela concerne les parcs extérieurs dont la demande d'autorisation d'urbanisme est déposée à compter du 11 mars 2023, ainsi que les parcs extérieurs existants au 1er juillet 2023. Pour ces derniers, la date d'échéance pour la mise en conformité avec les obligations varie selon le mode de gestion du parc et sa taille (4).

À NOTER

Les notions d'«aire» et de «parc» de stationnement (qui coexistent dans les textes) sont synonymes et correspondent aux surfaces dédiées au stationnement.

02 Connaître les dispositifs à mettre en place

L'article L.171-4 du CCH impose de doter les places de stationnement associées aux catégories de bâtiments évoquées au point précédent d'un mode de gestion vertueux des eaux pluviales, constitué de revêtements de surface, d'aménagements hydrauliques ou de dispositifs végétalisés «favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols», à l'occasion de leur réalisation, ou pour les parcs existants, lors de leur rénovation lourde ou lors de la conclusion d'un nouveau contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial ou de son renouvellement.

L'article L.111-19-1 du CU impose, pour sa part, aux parcs de stationnement évoqués précédemment d'intégrer, sur au moins la moitié de leur surface: d'une part, des dispositifs favorisant la perméabilité et l'infiltration ou l'évaporation des eaux pluviales; d'autre part, un dispositif d'ombrage soit par dispositifs végétalisés (arbres), soit par ombrières comportant, sur la totalité de leur surface, un procédé de production d'énergies renouvelables (ce qui exclut les pergolas en bois ou en métal et végétalisées). Pour les parcs de stationnement d'une superficie supérieure à 1500 mètres carrés visés par l'article 40 de la loi «Aper», ceux-ci doivent enfin intégrer, sur au moins la moitié de leur superficie, des ombrières comportant un dispositif de production d'énergies renouvelables.

03 Déterminer la superficie des parcs de stationnement concernés

Les obligations d'ombrages et de gestion des eaux pluviales prévues aux articles L.111-19-1 du CU et L.171-4 du CCH s'appliquent pour les parcs de stationnement de plus de 500 mètres carrés (5). Le décret du 18 décembre 2023 précise la liste des éléments composant la superficie à prendre en compte pour les obligations, l'approche n'étant pas strictement identique dans les deux cas (6). Cela concerne, dans les deux cas, les emplacements destinés au stationnement des véhicules et de leurs remorques, situés en dehors de la voie publique, au sein d'un périmètre compris entre la ou les entrées et la ou les sorties du parc, les voies et les cheminements de circulation, les aménagements et les zones de péage permettant l'accès à ces emplacements, au sein d'un périmètre compris entre la ou les entrées et la ou les sorties du parc. Ne sont pas compris dans les deux cas, en revanche, les espaces de repos, les zones de stockage, les espaces logistiques, de manutention et de déchargement.

Les espaces verts participant à la gestion des eaux pluviales sont à prendre en compte pour l'obligation de gestion des eaux pluviales, et non pour l'ombrage, pour lequel tous les espaces verts sont exclus de la superficie à prendre en compte. Pour l'ombrage des parcs par des plantations, il est exigé des arbres à canopée large, à répartir sur l'ensemble du parc, à raison d'un arbre pour trois places (7).

Le décret du 13 novembre 2024, portant application de l'article 40 de la loi «Aper», a par ailleurs fixé les modalités de calcul de la superficie à prendre en compte pour déterminer la soumission du parc de stationnement à l'obligation de solarisation. L'article 1er du décret précise, d'abord, quels parcs de stationnement sont concernés (les parcs de stationnement «qui ne sont pas intégrés à un bâtiment») et détaille, ensuite, les surfaces qui doivent, ou non, être prises en compte (celles devant être prises en compte étant les mêmes que celles prévues pour les parcs de stationnement précités).

RÉFÉRENCES

- Loi n°2023-175 du 10 mars 2023 (loi «Aper»), art. 40.
- Décret n°2024-1023 du 13 novembre 2024.
- Décret n°2023-1208 du 18 décembre 2023.
- Code de la construction et de l'habitation (CCH), art. L.171-4.
- Code de l'urbanisme (CU), art. L.111-19-1.

04 Solliciter une exonération

Les obligations précitées (prévues par les articles L.171-4 du CCH et L.111-19-1 du CU) étant assez contraignantes, elles ont assez logiquement été assorties de nombreuses exceptions afin de tenir compte, principalement, de certaines contraintes techniques, patrimoniales, architecturales ou même économiques. Ces possibilités d'exonération ont été précisées (8) par le décret du 18 décembre 2023 et des arrêtés ministériels des 19 décembre 2023, 5 mars et 4 décembre 2024.

Au titre des contraintes techniques ou architecturales, les parcs de stationnement pourront, par exemple, justifier de certaines contraintes propres. Il pourra s'agir des contraintes techniques liées à la nature du sol (composition géologique, inclinaison du sol) ou encore des contraintes techniques liées à l'usage du parc de stationnement. Les contraintes économiques peuvent, pour leur part, être caractérisées par le fait que la «viabilité économique du propriétaire du parc de stationnement» serait compromise ou que le coût des travaux serait excessif du fait de contraintes techniques (9).

Concernant les parcs de stationnement d'une superficie supérieure à 1500 mètres carrés visés par l'article 40 de la loi «Aper», de nombreuses dérogations à l'obligation de solarisation ont également été prévues, lesquelles ont été précisées dans le décret du 13 novembre 2024. Sont également évoquées, pour ces parcs de stationnement, les contraintes techniques liées à la nature du sol, celles liées à l'usage du parc de stationnement ou encore (ce n'est pas exhaustif) les contraintes économiques (10).

05 Instruire une demande d'exonération

Il appartient au propriétaire du parc de stationnement de justifier qu'il remplit les critères d'exonération lui permettant de s'affranchir de l'une ou des deux obligations imposées. L'instruction de la demande d'exonération, qui incombe à l'autorité compétente, se fera, la plupart du temps, au stade de la demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, etc.) (11).

Pour les parcs de stationnement, le dossier doit comprendre une attestation du propriétaire du parc de stationnement, justifiant la ou les dérogations envisagées avec, au moins, un résumé non technique (12). Si une exonération d'installation d'ombrières photovoltaïques est demandée, l'attestation doit comprendre une étude technico-économique réalisée, en principe, par une entreprise disposant d'une qualification.

L'on rappellera qu'il appartient aux services instructeurs de solliciter, dans le premier mois à compter de la réception du dossier, les éventuelles pièces manquantes dans les conditions définies par le code de l'urbanisme, qui ont été précisées par la jurisprudence. Il appartiendra ensuite aux services instructeurs d'apprécier le bien-fondé de la demande de dérogation formulée, ce qui impliquera une vigilance accrue (et des compétences techniques) afin de déceler toute demande de dérogation qui ne serait pas justifiée. ●

la Gazette.fr
Retrouvez nos fiches juridiques
www.lagazette.fr/rubriques/fiches-de-droit-pratique

(1) L'article 26 du projet de loi 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 (dite loi «DDADUE») comporte plusieurs (nouvelles) modifications du régime juridique de l'obligation de solarisation ou de végétalisation des bâtiments et parcs de stationnements.
(2) Pour la définition de «rénovation lourde», voir l'art. R.171-33 du code de la construction et de l'habitation (CCH).
(3) L'on note que l'ouverture au public du parc n'est pas une condition prévue pour les aires de stationnements évoquées à l'article L.171-4 du CCH.
(4) Loi «Aper» du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, art. 40.
(5) L'article L.171-4 du CCH prévoit, pour les aires de stationnements «associées», une obligation de gestion des eaux pluviales sans condition de superficie.
(6) Code de l'urbanisme (CU) , art. R.111-25-3 et R.111-25-7.
(7) CU, art. R.111-25-8.
(8) CU, art. R.111-25-4 à R.111-25-6, R.111-25-9 à R.111-25-14, art. R.111-25-16 et R.111-25-17.
(9) CU, art. R.111-25-6.
(10) Loi «Aper», art. 40 et s. du décret.
(11) Dans le cas de la conclusion/du renouvellement d'un contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial, le propriétaire constituera aussi un dossier justifiant de ce qu'il répond aux critères d'exonération au jour de l'entrée en vigueur des obligations (dossier qui sera à présenter en cas de contrôle par la police de l'urbanisme).
(12) CU, art. R.111-25-19.