

## A LA UNE

DIU203g1 **Les évolutions du droit de l'urbanisme dans la loi dite DADDUE 5**

- L. n° 2025-391, 30 avr. 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, dite DADDUE 5 : JO n° 0103, 2 mai 2025

La loi transpose plusieurs directives européennes et adapte le droit français à plusieurs règlements européens récents dans différents domaines. En matière d'urbanisme, elle harmonise les règles de solarisation et de végétalisation des parcs de stationnement. Elle donne également des précisions sur le financement de l'extension du réseau électrique, sur le régime de l'agrivoltaïsme, ou encore en matière d'obligation de couverture photovoltaïque.

La loi DADDUE5 prend le soin d'harmoniser différents dispositifs, notamment concernant les dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Dans ce domaine, elle apporte un soin particulier à l'articulation entre les règles des PLU avec les obligations découlant de l'article L. 171-4 du Code de la construction et de l'habitation, de l'article L. 111-19-1 du Code de l'urbanisme et de l'article 40 de la loi APER (« Loi DDADUE 5 : principales mesures concernant les actes courants », DEF flash 14 mai 2025, n° DFF215i5). L'objectif est que ne soit pas entravée l'intégration des dispositifs d'ombrage et de gestion des eaux pluviales. Pour ce faire, la loi reconnaît une supériorité des dispositions législatives sur la réglementation en matière d'urbanisme et souhaite faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Elle ne se contente pas « uniquement » d'harmoniser certains régimes entre eux, elle unifie également certaines terminologies comme celle de « parc de stationnement » en fixant un seuil commun de 500 m<sup>2</sup>. La terminologie employée par le Code de l'urbanisme et le Code de la construction et de l'habitation est dorénavant la même.

En matière d'obligation de couverture photovoltaïque, la loi permet, sous conditions, de reporter les délais de sa mise en œuvre pour les parcs d'au moins 10 000 m<sup>2</sup>. Pour rappel, depuis janvier 2024, une attestation spécifique est requise avec toute demande d'autorisation d'urbanisme (C. urb., art. R. 111-25-19). En outre, les voies et cheminements empruntés par des poids lourds (+ de 7,5 tonnes) sont désormais exclus des surfaces à équiper en panneaux solaires. Sont concernés uniquement les sites logistiques et zones de déchargement de grandes surfaces.

Concernant la contribution financière relative à l'extension du réseau électrique, elle incombe désormais au bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme (C. urb., art. L. 332-17 et C. urb., art. L. 332-6). Ainsi, « la loi tire les conséquences de la suppression de la contribution de la collectivité chargée de l'urbanisme pour les travaux d'extension situés hors du terrain d'une opération de raccordement ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme, prévue par la loi APER précitée » (« Loi DDADUE 5 : principales mesures concernant les actes courants », DEF flash 14 mai 2025, n° DFF215i5).

Le décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 prévoyait déjà une compatibilité entre le régime d'implantation des installations dites « agrivoltaïques » et celles dites « compatibles ». Dans le cadre d'un contrôle administratif, la loi prévoit qu'un droit de visite pourra s'exercer jusqu'à six ans après la fin de l'exploitation ou de la date d'échéance de leur autorisation.

Romain Micalef, maître de conférences en droit public à l'université Paris cité

## SOMMAIRE

## ► CONSTRUCTION

- VEFA : intempéries, cause possible de suspension du délai de livraison... sous certaines conditions 2

## ► COPROPRIÉTÉ

- Désignation du syndicat dans une assignation en nullité d'assemblée 2
- Droit d'action du syndicat 3

## ► DOMAINE PUBLIC

- Domanialité publique de locaux départementaux accueillant une « pépinière d'entreprises » 3

## ► FISCALITÉ

- Droits de mutation à titre onéreux 4

## ► INDIVISION

- Précision des droits des indivisaires en matière d'indivision forcée : droit pour chaque indivisaire de s'opposer à l'édification d'ouvrages non consentis sur un bien indivis 4

## ► LOTISSEMENT

- Conséquences de l'absence de transfert de la propriété des équipements communs par le lotisseur à l'ASL sur les statuts de l'association 5

## ► PROCÉDURE

- Quand la procédure accélérée au fond rencontre les associés d'une SCI (ou inversement) 5

## ► RURAL

- Précision sur le droit de reprise du bailleur à ferme personne morale 6
- Précision sur la procédure d'aliénation des chemins ruraux 6

## ► URBANISME

- PLUI : quand l'EPCI ne respecte pas ses propres règles de collaboration 7
- La prorogation exceptionnelle de la durée de validité des autorisations délivrées entre 2021 et 2024 7

## Directeurs scientifiques :

Jean-Louis Bergel, Sophie Lambert  
Laetitia Tranchant

Directrice de la publication : Emmanuelle Filiberti

## Responsable de rédaction : Gaëlle Guérin

Conseil scientifique : Jérôme Trémeau,  
Béatrice Vial-Pedroletti - Rédigé par le GREDIAUC  
EA 3786 Aix-Marseille université