

EDITO



Le croisement de la loi Climat & Résilience et celle relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER) fixe le cadre des obligations légales d'installation de dispositifs d'énergie renouvelable et permettant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales sur les toitures des bâtiments et les aires de stationnement.

Le cadre d'application est évolutif au cours des prochaines années. Cet infoflash décrypte les principales dispositions et obligations auxquelles devront répondre les collectivités.

Michel Heinrich
Président de la FédésCoT

Analyse du décret sur les obligations liées aux toitures de bâtiment et aux parkings publié le 20 décembre 2023

La présentation ci-après tient compte de l'ordre de présentation du décret mais ne suit pas l'ordre de la mise en œuvre du dispositif pour les systèmes d'ombrières.

En effet, il faut :

1. D'abord répondre aux obligations liées aux parkings (Point 2)
2. Puis il est possible d'utiliser les parkings pour répondre aux obligations liées aux toitures (point 1)

EN BREF

TOITURES DE BÂTIMENTS

- Obligation d'installation d'un système de production d'énergie renouvelables ou de végétalisation sur les toitures pour les bâtiments concernés
- Liste des bâtiments concernés avec deux élargissements à venir dans la liste des bâtiments concernés : en 2025 et en 2028
- Aires de stationnement concernées
- La superficie de toiture à recouvrir augmente par palier : 30 % au 1er juillet 2023, 40 % au 1er juillet 2026 et 50 % au 1er juillet 2027
- Précision des modalités d'application et des potentielles exonérations

PARKINGS

- Tous les parcs de stationnement supérieurs à 500 m² qui ne sont pas intégrés à un bâtiment sont concernés
- Obligation d'installer deux systèmes : la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales et d'ombrage végétalisé ou ombrières avec photovoltaïque
- Précision des modalités d'application et des potentielles exonérations

Partie 1 : Installations obligatoires liées aux toitures de bâtiment

1. Sont concernées

➔ Toutes les **constructions, extensions ou rénovations lourdes*** de bâtiments** et parties de bâtiments :

Jusqu'au 31 décembre 2024

dont au moins **la moitié de la surface plancher** est consacrée :

- à un **usage commercial, industriel ou artisanal, d'entrepôt, de hangars** non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale lorsque ces nouveaux bâtiments créent plus de 500 m² d'emprise au sol ;
- aux **parcs de stationnement couverts** accessibles au public, lorsqu'ils créent plus de 500 m² d'emprise au sol ;
- à usage de **bureaux**, lorsque ces nouveaux bâtiments créent plus de 1 000 m² d'emprise au sol.

A partir du 1^{er} janvier 2025

qui créent plus de **500m² d'emprise au sol** (la notion de surface plancher consacrée à un usage disparaît) :

- construction, extension ou rénovation lourde de bâtiments ou parties de bâtiment à **usage commercial, industriel, artisanal ou administratif** ;
- construction, extension ou rénovation lourde de bâtiments ou parties de bâtiments à **usage de bureaux ou d'entrepôt** ;
- construction, extension ou rénovation lourde de **hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale** ;
- extension ou rénovation lourde de **hôpitaux** ;
- extension ou rénovation lourde **d'équipements sportifs, récréatifs et de loisirs** ;
- extension ou rénovation lourde des bâtiments ou parties de bâtiments **scolaires et universitaires** ;
- la construction, extension ou rénovation lourde de **parcs de stationnement couverts accessibles au public**.

➔ Sur toute la période, toutes les **aires de stationnement** associées aux **extensions, rénovations lourdes** de bâtiments ci-dessus **ou** faisant l'objet de la conclusion ou d'un **renouvellement de contrat** de concession de service public, de prestation de service ou de **bail commercial** doivent 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.

*Travaux qui ont pour objet ou qui rendent nécessaire le renforcement ou le remplacement d'éléments structuraux concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment

** Bien immeuble couvert et destiné à accueillir une occupation, une activité ou tout autre usage humain (2° L111-1 code construction et habitation)

En synthèse

Pour les constructions, extensions ou rénovations lourdes* de bâtiments** et parties de bâtiments :

Jusqu'au 31 décembre 2024

	à un usage commercial, industriel ou artisanal , d'entrepôt, de hangars non ouverts au public qui créent une emprise au sol :		aux parcs de stationnement couverts accessibles au public qui créent une emprise au sol :		à usage de bureaux qui créent une emprise au sol :	
	< 500 m ²	> 500 m ²	< 500 m ²	> 500 m ²	< 1000 m ²	> 1000 m ²
Dont plus de 50 % de la surface plancher du bâtiment est consacrée	Non concerné par l'obligation	Concerné	Non concerné par l'obligation	Concerné	Non concerné par l'obligation	Concerné
Dont moins de 50 % de la surface plancher du bâtiment est consacrée	Non concerné par l'obligation					

A partir du 1^{er} janvier 2025

Usage	Emprise au sol	Concerné
Commercial, industriel, artisanal ou administratif		
Bureaux ou entrepôt	< 500m ²	Non
Hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale		
Hôpitaux		
Équipements sportifs, récréatifs et de loisirs		
Scolaires et universitaires	> 500m ²	Oui
Parcs de stationnement couverts accessibles au public		

2. Si le bâtiment est concerné, quelles obligations doivent être respectées ?

Un système **au choix** devra être installé :

- de production d'énergies renouvelables ;
- ou de végétalisation.

Ce système pourra être **installé au choix sur** :

- la toiture du bâtiment ;
- ou les ombrières surplombant les aires de stationnement (pour les PV).

Ce système **devra couvrir une surface minimale** au moins égale à :

- **30 %** à compter du 1er juillet 2023
- **40 %** à compter du 1er juillet 2026
- **50 %** compter du 1er juillet 2027

de la surface de la toiture du bâtiment construit ou rénové de manière lourde **et** des **ombrières** créées.

Attention, pour pouvoir utiliser le parking pour répondre aux obligations liées à la toiture, il faut d'abord s'assurer que ce parking respecte déjà les obligations qui lui sont propres (voir Point 2).

3. Modalités d'application

Le maître d'ouvrage doit joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme une **attestation faisant état du projet d'installation d'un des 3 systèmes** :

- de production d'électricité renouvelable ;
- ou de production de chaleur renouvelable ;
- ou de végétalisation.

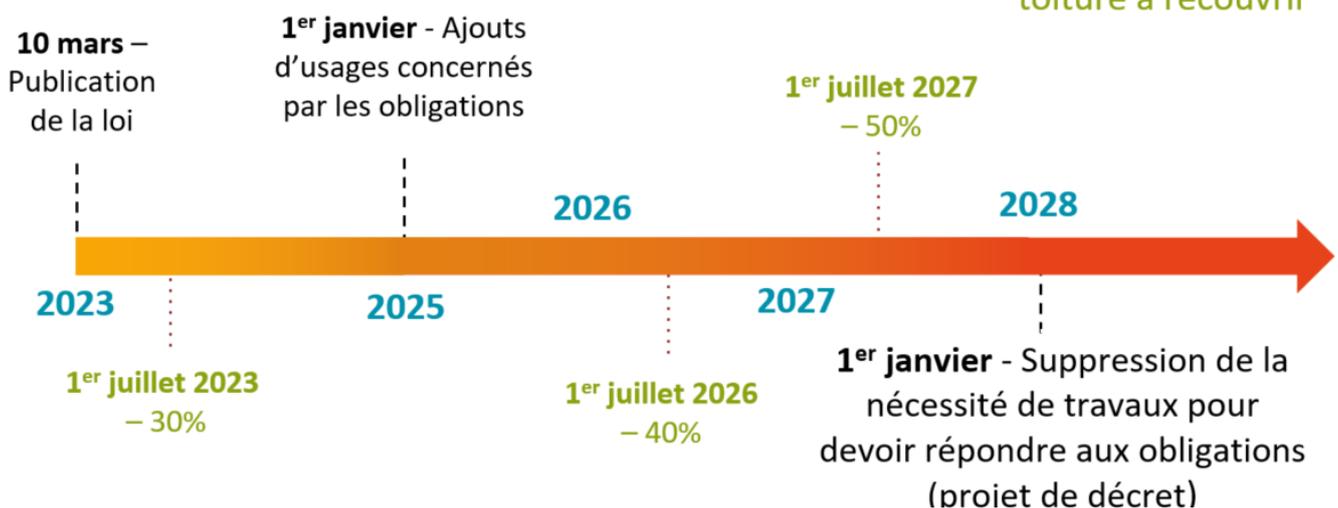
4. Exonérations

Critères

Les exonérations peuvent être **accordées par l'autorité compétente en autorisation d'urbanisme, par décision motivée** sur tout ou partie des obligations, avec attestation du maître d'ouvrage, jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme, au motif :

- de **contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales***, ne permettant pas l'installation des procédés et dispositifs, notamment si l'installation aggrave un risque ou présente une difficulté technique insurmontable.

Superficie de la toiture à recouvrir



- de travaux permettant de satisfaire cette obligation ne pouvant être réalisés dans des **conditions économiquement acceptables**, c'est-à-dire si le rapport entre le coût hors taxes des travaux nécessaires à l'installation d'un des 3 systèmes et le coût total hors taxes des travaux de construction, d'extension ou de rénovation dépasse 15 % après déductions de montants de revente d'électricité ou autoconsommation précisées dans l'arrêté du 19/12/23 portant application de l'article L. 171-4 CCH.
- le décret précise le type de dépenses permettant de déterminer l'assiette du coût total HT des travaux de rénovation ainsi que l'assiette du coût d'installation d'un des 3 systèmes. (Art. R. 171-36 CCH).

Modalités

Ces exonérations accordées par l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme doivent faire l'objet :

Obligatoirement

- **d'une attestation du maître d'ouvrage, jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme justifiant l'impossibilité d'installer chacun des 3 systèmes avec 2 devis d'entreprises** spécialisées dans l'installation de ces systèmes.
- **et d'une étude technico-économique d'une entreprise spécialisée**, présentant la production d'électricité ou les économies d'énergie prévisionnelles, les revenus associés, ainsi que le coût actualisé de l'énergie produite par l'installation. Cette étude doit dater de moins de 6 mois au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ou en son absence à la date d'acceptation des devis ou de passation des contrats relatifs aux travaux de rénovation.

Auquel il faut ajouter, le cas échéant

- un argumentaire du maître d'œuvre exposant les **raisons techniques** pour lesquelles aucun système existant ne peut être installé sur le bâtiment ou la partie de bâtiment.
- un argumentaire du maître d'œuvre exposant les raisons techniques pour lesquelles la **surface minimale ne peut être atteinte**. Le maître d'ouvrage est alors tenu de présenter un projet permettant d'atteindre une surface la plus proche possible de cette surface minimale.
- une justification de la présence d'une **surtoiture ventilée** et de la surface couverte par celle-ci.
- une justification de la présence d'une **penne de la toiture supérieure à 20%** ne permettant pas de végétalisation.
- un argumentaire du maître d'œuvre démontrant qu'aucun système ne peut être installé sans méconnaître les **règles de sécurité**. Le maître d'ouvrage joint à son argumentaire l'avis défavorable ou assorti de prescriptions de la commission de sécurité compétente ou l'avis défavorable ou assorti de prescriptions de toute autorité compétente en matière de sécurité civile lorsque celui-ci est requis ou l'avis défavorable ou assorti de prescriptions d'un contrôleur technique agréé A1.

**abords des monuments historiques, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans un site inscrit ou classé, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ou qui portent sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé. Les travaux liés à ces obligations peuvent toutefois être faits sur les sites patrimoniaux potentiellement exonérés, sous réserve de l'accord ou autorisation des travaux nécessaires par l'autorité administrative compétente au titre des procédures particulières prévues pour ces zones ou immeubles.*

Partie 2 : Installations obligatoires sur les aires de stationnement

1. Parkings concernés

➔ Tous les parcs de stationnement **supérieurs à 500 m²** qui ne sont pas intégrés à un bâtiment et qui font l'objet d'une :

- **Création ou renouvellement de concession de parking** : Tous les nouveaux parcs ou faisant l'objet de la conclusion ou d'un renouvellement de contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial.
- **Rénovation lourde de parking** : Tous les parcs de stationnement faisant l'objet d'une rénovation lourde*. La totalité des surfaces cumulées de rénovation sur 15 ans sont comptabilisées, à partir du 1^{er} janvier 2024.

2. Parkings non concernés

Les parkings peuvent ne pas être concernés s'ils :

- sont en infrastructure/superstructure de bâtiment
- doivent être transformés ou supprimés **et** ont déjà fait l'objet d'une première autorisation d'urbanisme avant le 1^{er} juillet 2023.
- doivent être transformés (partiellement ou totalement) ou supprimés **et** que ces travaux sont programmés dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement (PPA,

ORT, OIN, OAP d'un PLU approuvé) par le biais d'une exemption temporairement du préfet (exemption pour 5 ans max., prorogable une seule fois, pour une durée max. de 2 ans).

Les travaux doivent avoir démarré pendant la durée de validité de l'autorisation sous peine de caducité de cette exonération. Le cas échéant, les obligations devraient être réalisées dans les 2 ans à compter de la caducité de l'exonération.

3. Obligations à respecter et modalités de calcul de la surface de 500 m²

Ces parcs de stationnement doivent intégrer sur au moins la moitié de la surface :

- des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des **eaux pluviales** ou leur évaporation ;
- **et** des dispositifs concourant à **l'ombrage** de ces parcs : végétalisés (a.) ou des ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur l'ensemble de la surface (b.) (L 111-19-1 CU).

Pour les dispositifs d'ombrage végétalisés (a.) par des arbres, il faut :

- Planter des arbres à canopée large
- Les répartir sur l'ensemble du parc à raison d'1 arbre pour 3 emplacements de stationnement

* dès que le remplacement total du revêtement de surface au sol atteint au moins la moitié de la superficie du parc de stationnement

En synthèse

Pour les aires de stationnement :

Obligations	Obligation 1 : Intégrer un dispositif d' infiltration des eaux pluviales	Obligation 2 : Intégrer un dispositif d'ombrage au choix :	
		a. Végétalisé	b. Ombrières + PV
Obligations complémentaires		<ul style="list-style-type: none"> • Planter des arbres à canopée large • A répartir sur l'ensemble du parc à raison d'1 arbre pour 3 emplacements de stationnement 	Les PV doivent recouvrir l'intégralité de la surface des ombrières
Superficie : Ce qui compte dans le calcul de la superficie du parc pour déterminer l'obligation d'intégration du dispositif dès 500 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • 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; • Les espaces prévus pour l'intégration des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés inclus dans le périmètre du parc. 	<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	
Superficie : Ce qui ne compte pas dans le calcul de la superficie du parc pour déterminer l'obligation d'intégration du dispositif dès 500 m ²	Les espaces verts ne satisfaisant pas à l'exigence mentionnée au 3., les espaces de repos, les zones de stockage, les espaces logistiques, de maintenance et de déchargement.	Les espaces de repos, les zones de stockage, les espaces logistiques, de maintenance et de déchargement.	

4. Exonérations

Exonération d'obligation d'intégrer un dispositif de gestion des eaux pluviales **ou** d'un dispositif d'ombiage si on démontre l'impossibilité en raison :

→ De **contraintes** techniques liées à:

- la **nature du sol**, telles que la composition géologique ou l'inclinaison de celui-ci;
- l'impossibilité de ne pas **aggraver**, avec l'installation, un **risque naturel, technologique ou relatif à la sécurité civile**
- **l'usage du parc de stationnement**, le rendant incompatible avec l'installation
- **UNIQUEMENT POUR LES DISPOSITIFS D'OMBRIERES + PV**: de **contraintes techniques ou d'un ensoleillement** insuffisant engendrant des coûts d'investissement portant atteinte de manière significative à la rentabilité de cette installation. (*critères de rentabilité précisés dans le décret. Art. R. 111-25-11*)

→ De **contraintes patrimoniales** : les zones ou immeubles aux abords des monuments historiques, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans un site inscrit ou classé, à l'intérieur du cœur d'un parc national, aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé ; ou dans des périmètres délimités, après avis de l'ABF, par délibération motivée de l'EPCI compétent en matière de PLU (protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines). *Les travaux peuvent toutefois être faits sur ces sites potentiellement exonérés, sous réserve de l'accord ou autorisation des travaux nécessaires par l'autorité administrative compétente au titre des procédures particulières prévues pour ces zones ou immeubles.*

*Le coût excessif est établi par le dépassement d'un rapport entre le coût total HT des travaux liés au respect de l'obligation et, soit le coût total HT des travaux de création ou de rénovation du parc **en incluant la mise en œuvre de l'obligation**; soit la valeur vénale de ce parc au jour de la demande d'exonération.

→ Des **coûts**

- **POUR LES DISPOSITIFS EAUX PLUVIALES ET OMBRAGE VEGETALISE** : Si les coûts totaux HT des travaux liés au respect de l'obligation compromettent la **viabilité économique** du propriétaire du parc de stationnement ou, lorsque ces coûts, parce qu'ils sont renchérissés par une contrainte technique, s'avèrent excessifs*. Le décret précise le type de dépenses permettant de déterminer l'assiette du coût total HT d'installation des dispositifs. (R. 111-25-6 CU et R. 111-25-15 CU)
- **POUR LES DISPOSITIFS D'OMBRIERES + PV** : Si les coûts totaux HT des travaux liés au respect de l'obligation compromettent la **viabilité économique** du propriétaire du parc de stationnement ou, lorsque ces coûts s'avèrent excessifs**. Le décret précise le type de dépenses permettant de déterminer l'assiette du coût total HT d'installation du dispositif. (R. 111-25-15 CU). Y compris la provision de remplacement des onduleurs pour les ombrières + PV.

Il faut rappeler que, par ailleurs, l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergie renouvelable sur des aires de stationnement peut être autorisée en dérogeant aux dispositions du règlement du plan local d'urbanisme (art. L. 152-5 c.urb.)

Le coût excessif est établi par le dépassement d'un rapport entre le coût total HT des travaux liés au respect de l'obligation et, soit le coût total HT des travaux de création ou de rénovation du parc **sans inclure la mise en œuvre de l'obligation; soit la valeur vénale de ce parc au jour de la demande d'exonération.



Réalisé sous la direction de
Michel Heinrich,
Président de la Fédération Nationale des SCoT

Ont travaillé pour ce numéro :
Stella GASS, Cécile GONDARD, Marion BLONDEAU, Jean-Philippe STREBLER.