



Olivier Bonneau



Laura Descubes



Camille Morot-Monony



Perrine Bosc

Comprendre les nouvelles obligations applicables au 1^{er} janvier 2024 en matière de « verdissement » et de solarisation des toitures, c'est possible (et souhaitable) !

L'article 101 de la loi dite « Climat & Résilience » du 22 août 2021 avait introduit deux articles aux codes de la construction et de l'habitation (art. L. 171-4 CCH) et de l'urbanisme (art. L. 111-19-1 CU) pour imposer à certaines constructions et aux parcs de stationnement associés l'intégration de procédés de production d'ENR ou une végétalisation en toiture et à certains parcs de stationnement des dispositifs d'ombrage et de gestion des eaux pluviales. Le décret du 18 décembre 2023 et deux arrêtés du 19 décembre 2023 sont enfin venus apporter des détails sur la mise en œuvre pratique – mais non moins complexe – de ces dispositifs.

I. Des obligations applicables à certaines constructions

Bâtiments concernés

L'article L. 171-4 du CCH prévoit une obligation de solarisation ou de végétalisation de certains bâtiments ou parties de bâtiments. Il est applicable aux « constructions neuves », « extensions » et « rénovations lourdes ».

Ce champ d'application a été précisé par le décret du 18 décembre 2023. Sont concernés :

- les bâtiments dont au moins la moitié de la surface de plancher est affectée à un ou plusieurs usages visés à l'article L. 171-4 (commercial, industriel ou artisanal, entrepôts, hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, parcs de stationnement couverts accessibles au public ayant une emprise au sol > 500 m² et bureaux ayant une emprise au sol > 1 000 m²) indépendamment de l'usage auquel est affectée sa toiture (art. R. 171-32 CCH)¹ ;
- les « rénovations lourdes », c'est-à-dire les 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 » (art. R. 171-33 CCH).

Travaux à réaliser

Aux termes des dispositions de l'article L. 171-4 du CCH, le maître d'ouvrage doit intégrer sur les bâtiments ou parties de bâtiments assujettis :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables (solaire photovoltaïque, solaire thermique par ex.) ;
- soit un système de végétalisation en toiture présentant des performances décrites par cet article.

L'article 1^{er} de l'arrêté du 19 décembre 2023 précise la proportion de surface à équiper :

- minimum 30% de la surface de la toiture à compter du 1^{er} janvier 2024 ;
- minimum 40% de la surface de la toiture à compter du 1^{er} juillet 2026 ;
- minimum 50% de la surface de la toiture à compter du 1^{er} juillet 2027.

S'agissant des systèmes de végétalisation des toitures, l'arrêté du 19 décembre 2023 fixe les caractéristiques minimales que doivent respecter ces installations (épaisseur substrat, capacité de rétention d'eau, nombre et type de végétaux, alimentation en eau, etc.).

II. Des obligations applicables à certains parcs de stationnement

Parcs concernés

L'article L. 111-19-1 CU impose aux nouveaux parcs de stationnement **extérieurs** (excluant les parcs en infrastructure ou en superstructure) ouverts au public de plus de 500 m² (environ 20 places automobiles) et aux aires de stationnement associées aux bâtiments auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du CCH (construction, extension, rénovation lourde), la **mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales** (art. R. 111-25-3 CU) **et de dispositifs végétalisés ou d'ombrières** (art. R. 111-25-7 CU).

Le décret du 18 décembre 2023 permet de déterminer le calcul de la superficie des parcs de stationnement à observer pour remplir ces deux types d'obligations. Il convient ainsi de prendre en compte :

- les emplacements destinés au stationnement des véhicules et de leurs remorques ;
- les voies et cheminements de circulation ;
- les espaces prévus pour l'intégration des dispositifs de gestion des eaux pluviales (non applicable à la superficie prise en compte pour les dispositifs d'ombrage).

Sont exclus du calcul les espaces verts, de repos, de stockage, logistiques, de manutention et déchargement.

Travaux à réaliser

Aux termes de l'article L. 111-19 CU, ces parcs et aires de stationnement assujettis doivent intégrer :

– d'une part, sur au moins 50% de leur surface, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation (**dispositif de gestion des eaux pluviales**) ;

– d'autre part, des dispositifs végétalisés ou des ombrières sur au moins 50% de leur surface (**dispositif d'ombrage**).

Lorsque l'ombrage est assuré par des arbres, l'obligation est satisfaite par la plantation d'arbres à canopée large à raison d'un arbre pour trois places (art. R. 111-25-8 CU).

En cas d'ombrières, celles-ci intègrent des modules photovoltaïques (cf. Vocabulaire de la transition climatique et énergétique en ville – 22 avril 2023 : « *structure artificielle équipée de panneaux photovoltaïques qui a pour double fonction de procurer de l'ombre et de produire de l'énergie électrique* »).

Quelques précisions

¹ A compter du 1^{er} janvier 2025 l'obligation prévue à l'art L. 171-4 CCH sera étendue aux bureaux, bâtiments administratifs, hôpitaux, équipements sportifs, récréatifs et de loisirs et aux bâtiments scolaires et universitaires (extension du champ d'application par l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 dite « APER »).

² Une « rénovation lourde » correspond au remplacement total du revêtement de surface au sol sur une superficie représentant au moins la moitié de la superficie du parc de stationnement.

Quand s'appliquent ces nouvelles obligations ?

Elles sont applicables :

- aux demandes d'autorisations déposées à partir du 1^{er} janvier 2024 ;
- à défaut, si la date d'acceptation des devis ou de passation des contrats relatifs aux travaux de rénovation est postérieure au 1^{er} janvier 2024 ;
- aux parcs 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 à compter du 1^{er} janvier 2024.

Comment bénéficier d'une exonération ?

S'agissant de l'obligation de « verdissement » des bâtiments, l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme peut, dans certains cas, dispenser le maître d'ouvrage du respect de ces obligations (contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, conditions économiquement non acceptables). Le décret précise les critères relatifs à ces exonérations (cf. art. R. 171-34 à R. 171-42 CCH, et art. 2 à 4 de l'arrêté du 19 décembre 2023 : dépassement de 15% du coût global des travaux).

S'agissant de l'obligation de « verdissement » des parcs de stationnement, le décret liste les raisons justifiant une exonération (contraintes techniques liées à la nature du sol ou à l'usage du parc, impossibilité technique de ne pas aggraver un risque naturel, contrainte technique engendrant des coûts d'investissement portant une atteinte significative à la rentabilité, absence d'ensoleillement, etc.). Ces critères diffèrent selon le dispositif mis en place (gestion des eaux pluviales ou ombrage), (cf. art. R. 111-25-4 à R. 111-25-6 CU & art. R. 111-25-9 à R. 111-25-15 CU).

Eu égard à la quantité de précisions apportées par le décret, nous accompagnons les porteurs de projet souhaitant bénéficier de ces cas d'exonérations lors de la conception de leur dossier de demande afin de maximiser les chances de les obtenir.

Quelle conséquence sur la demande d'autorisation d'urbanisme ?

Afin de faire état du projet d'installation du dispositif, une attestation devra être jointe au dossier de demande (cf. II. art. R. 171-33 CCH & R. 441-8-4 CU).

Si le bénéfice d'une exonération est sollicité, une attestation justifiant l'exception et comprenant, en fonction de celle-ci, un résumé non technique, une note de calcul, des devis d'entreprises spécialisées, un exposé des contraintes techniques, une étude technico-économique réalisée par une entreprise qualifiée, etc. devra alors être jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme (cf. I. art. R. 171-35 CCH & R. 111-25-19 CU).

Quelle incidence sur la durée de validité de l'AU ?

Pour prendre en considération l'engagement financier important lié au respect de ces obligations, le décret a ajouté une subtilité à l'article R. 424-17-1 CU : par dérogation, la caducité de l'autorisation d'urbanisme en tant qu'elle porte sur un projet satisfaisant aux obligations de « verdissement » est acquise en cas d'interruption des travaux pendant 2 ans (et non 1 an).