



OLIVIER BONNEAU



Laura Descubes

Loi « climat et résilience » & énergies renouvelables : des toitures plus vertueuses... dès 2023

Promulguée le 24 août 2021, la [loi](#) « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » comporte de nombreux titres (consommation, production et travail, déplacements, logements, nourriture, protection judiciaire de l'environnement). Son titre III, « Produire et travailler », inclut un chapitre IV dont l'objet est de « favoriser les énergies renouvelables » (EnR). Participant à la nécessaire réponse collective aux enjeux climatiques dressés par le dernier rapport du GIEC du 9 août 2021 en faveur d'un changement de paradigme, la loi renforce l'obligation d'installer des systèmes de production d'EnR ou des toitures végétalisées sur certains types de bâtiments et leurs aires de stationnement (I.) et crée de nouvelles obligations pour certains parcs de stationnement (tendant notamment à une gestion économe des eaux pluviales), tout en prévoyant des possibilités d'exonération pour l'ensemble de ces dispositifs (II.).

I. L'EXTENSION DE L'OBLIGATION D'INSTALLER DES SYSTÈMES DE PRODUCTION D'ENR OU DES TOITURES VÉGÉTALISÉES SUR CERTAINS BÂTIMENTS ET LEURS AIRES DE STATIONNEMENT

L'abaissement du seuil d'application
(500 m² au lieu de 1 000 m²)

Afin d'atteindre les objectifs de la PPE sans consommer de foncier¹, la loi renforce l'obligation d'installer des systèmes de production d'EnR – autrement dit principalement des panneaux photovoltaïques – ou des toitures végétalisées sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation tout en favorisant la préservation de la biodiversité.

Pour rappel, la loi énergie-climat du 8/11/2019 avait créé cette obligation pour les **nouvelles constructions** de plus de 1 000 m² d'emprise au sol à **usage commercial, industriel ou artisanal, les entrepôts ou les hangars non ouverts au public, ainsi que celles dédiées au stationnement public couvert**, à hauteur de 30 % de la surface de la toiture ou des ombrières créées.

Désormais applicable **dès 500 m² d'emprise au sol**² pour ces mêmes constructions, cette obligation concerne également leurs **extensions et rénovations lourdes** qui génèrent une emprise au sol de **plus de 500 m²**.

Le nouveau dispositif précise discrètement que le système de végétalisation en toiture (s'il est choisi) devra **ne recourir à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération**.

II. DES CONTRAINTES COMPLÉTÉES PAR D'AUTRES OBLIGATIONS PESANT SUR CERTAINS PARCS DE STATIONNEMENT DE PLUS DE 500 M², MAIS TEMPÉRÉES PAR DES POSSIBILITÉS D'EXONÉRATION ÉLARGIES POUR L'ENSEMBLE DES DISPOSITIFS ÉVOQUÉS

De nouvelles obligations concernant certains parcs de stationnement de plus de 500 m²

La loi crée un nouvel article L. 111-19-1 dans le code de l'urbanisme imposant des contraintes – en vue notamment d'une gestion plus économe des eaux pluviales – sur les **parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² associés aux constructions visées au futur article L. 171-4 du CCH**, ainsi que pour les **parcs de plus de 500 m² ouverts au public**.

Ceux-ci devront ainsi intégrer 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** ;
- des **dispositifs végétalisés ou des ombrières** concourant à leur ombrage, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager. **Pour ce qui est des ombrières, elles devront en outre intégrer un procédé de production d'EnR sur la totalité de leur surface.**

Ces dispositions s'appliqueront aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées **à compter du 1^{er} juillet 2023**⁵.

Les bureaux également concernés
(+ 1 000 m²)

La loi vient étendre le champ d'application de cette obligation aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à **usage de bureaux**, lorsqu'elles créent **plus de 1 000 m² d'emprise au sol**, et à leurs **extensions et rénovations lourdes**³ lorsque celles-ci génèrent une emprise au sol de plus de 1 000 m².

Ces obligations – renforcées pour les constructions à usage commercial, industriel ou artisanal, les entrepôts et les hangars non ouverts au public, et étendues aux constructions à usage de bureau – sont en outre applicables aux **aires de stationnement** associées à ces constructions lorsque ces aires font l'objet :

- de **rénovations lourdes**³ ;
- de la **conclusion ou du renouvellement d'un contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial**.

L'ensemble des dispositions mentionnées dans ce I., actuellement codifiées à l'article L. 111-18-1 du code de l'urbanisme, seront transférées dans un nouvel article L. 171-4 du CCH **à compter du 1^{er} juillet 2023**, date d'entrée en vigueur du dispositif renforcé⁴.

Des cas d'exonération élargis pour les trois dispositifs

Les contraintes à venir engendrées par ces trois dispositifs exigeants, mais aussi plus coûteux, doivent être nuancées par l'ouverture des cas d'exonération prévus par la loi sur la base desquels l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme pourra prévoir, par décision motivée, de ne pas soumettre le pétitionnaire aux obligations prévues par les dispositions des futurs articles L. 171-4 du CCH et L. 111-19-1 du code de l'urbanisme.

Actuellement⁶, elle peut exonérer le porteur de projet si le dispositif prévu est de nature à aggraver un risque, ou encore lorsque l'installation présente une difficulté technique insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptables.

Lors de l'entrée en vigueur de la loi, une exonération pourra être mise en œuvre⁷ si :

- des **contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales** ne permettent pas l'installation du dispositif (aggravation d'un risque ou difficulté technique insurmontable) ;
- ou si les travaux ne peuvent être réalisés dans des conditions économiquement acceptables.

Quelques précisions

¹ Cf. [notre bulletin « ZAN »](#) du 25/08/2021.

² La loi vient ainsi déconnecter le régime de cette obligation du seuil de l'autorisation commerciale prévue à l'article L. 752-1 du code de commerce.

³ La détermination de la nature des travaux de rénovation lourde affectant les structures porteuses du bâtiment et les aires de stationnement – qu'un décret viendra opérer dans le délai d'un an – sera **déterminante**.

⁴ L'article L. 111-18-1 du code de l'urbanisme sera alors abrogé.

⁵ La loi précise qu'elles s'appliqueront en cas de conclusion d'un nouveau contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial portant sur la gestion d'un parc de stationnement ou son renouvellement, à l'instar de celles prévues au futur article L. 171-4 du CCH.

⁶ Actuel article L. 111-18-1 du code de l'urbanisme.

⁷ Les critères permettant cette exonération seront précisés par décret dans un délai d'un an.

Point de vigilance : sauf à ce qu'il s'agisse d'une malfaçon du texte, la rédaction de l'[article 101](#) de la loi laisse à penser que cette exonération pourrait s'appliquer de plein droit pour les opérations mentionnées à l'article L. 111-19-1 du CCH, ce que le décret précisera.

Abréviations

EnR : énergies renouvelables
PPE : programmation pluriannuelle de l'énergie
PV : photovoltaïque
ZAN : zéro artificialisation nette
CCH : code de la construction et de l'habitation