

MINUTE JURIDIQUE DE L'ADS



Communauté d'Agglomération
Béthune-Bruy
Artois Lys Romane

LA SOLARISATION ET LA VEGETALISATION DES TOITURES ET DES PARKINGS

FEVRIER 2024

RAPPEL DE L'EVOLUTION LEGISLATIVE

Depuis plusieurs années, la réglementation renforce la voie de l'aménagement et de constructions plus durables, avec notamment le déploiement de solutions écologiques et plus respectueuses de l'environnement, en particulier sur les surfaces de parking. Récemment, c'est la **loi Climat et Résilience du 22 août 2021**, complétée par la **loi pour l'Accélération de la production d'Énergies Renouvelables (APER) du 10 mars 2023**, qui vient renforcer les orientations pour l'aménagement des toitures et parkings.

Le **Décret n°2023-1208 du 18 décembre 2023** portant application de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation et de l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme, et **deux arrêtés du 19 décembre 2023** portant application de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation, sont venus préciser les modalités d'application de ces textes législatifs.

A COMPTER DU 1 ^{ER} JANVIER 2024*	A COMPTER DU 1 ^{ER} JANVIER 2028
<p><u>Art. L. 171-4 CCH :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Bâtiments ou parties de bâtiments à usage commercial, industriel ou artisanal, d'entrepôt, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de 500 m² d'emprise au sol.- Bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureaux, lorsqu'elles créent plus de 1 000 m² d'emprise au sol. <p><u>Art L111-19-1 CU :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Les parkings de plus de 500m² associés aux bâtiments énoncés ci-dessus- Les nouveaux parkings aériens de plus de 500 m²	<p><u>Art. L. 171-5 CCH :</u> Les bâtiments ou parties de bâtiments à usage commercial, industriel, artisanal ou administratif, les bâtiments ou parties de bâtiments à usage de bureaux ou d'entrepôt, les hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, les hôpitaux, les équipements sportifs, récréatifs et de loisirs, les bâtiments ou parties de bâtiments scolaires et universitaires et les parcs de stationnement couverts accessibles au public ayant une emprise au sol au moins égale à 500 m².</p>

*date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ou date d'acceptation des devis ou de passation des contrats relatifs aux travaux de rénovation pour les travaux ne nécessitant pas d'autorisation d'urbanisme

BATIMENTS ET PARKINGS NEUFS

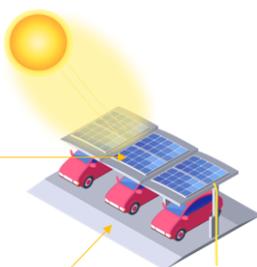
Dispositifs assurant l'ombrage sur au moins 50% de la surface :

- Ombrières équipées de panneaux photovoltaïques ou arbres à large canopée répartis sur l'ensemble du parc à raison d'un arbre pour trois emplacements.

Dérogations :

Contraintes techniques, sécurité, architecturales, patrimoniales, environnementales, ou conditions économiquement inacceptables

Sanctions en cas de non-respect



Dispositifs intégrés (au choix) soit intégrés sur les toitures ou reportés sur les parkings associés aux bâtiments :

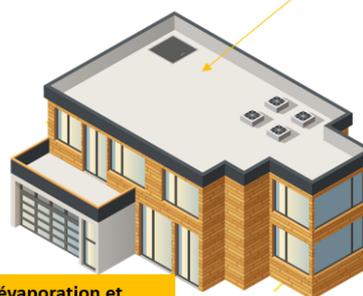
Système de végétalisation ; Procédé de production d'énergies renouvelables ; Autre dispositif aboutissant au même résultat (exemple : éolienne ...).

Taux de couverture et délais de mise en conformité :

- 1^{er} juillet 2023 : 30%; 1^{er} juillet 2026 : 40%; 1^{er} juillet 2027 : 50%

Dérogations : Contraintes techniques, sécurité, architecturales, patrimoniales, environnementales, ou conditions économiquement inacceptables.

Sanctions en cas de non-respect



Dispositifs favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols sur au moins 50% de la surface :

- Revêtements perméables, aménagements hydrauliques, végétalisation.

NB : Sont aussi concernés :

- Parkings associés aux bâtiments neufs ou aux bâtiments existants faisant l'objet d'extensions ou de rénovations lourdes.
- Parkings faisant l'objet d'un changement ou d'un renouvellement de contrat de concession de service public, prestation de service ou bail commercial portant sur sa gestion. *Si la conclusion ou le renouvellement intervient avant le 1^{er} juillet 2026, l'obligation entrera en vigueur à cette date. Si elle intervient après le 1^{er} juillet 2028, l'obligation entrera en vigueur qu'à cette seconde date.*

Dans les périmètres de monuments historiques et sites patrimoniaux remarquables, les parkings ne sont pas soumis à l'obligation d'ombrière mais uniquement de plantations.

BÂTIMENTS ET PARKINGS EXISTANTS

Dispositifs intégrés (sur au moins 50% de la surface) : Ombrières équipées de panneaux photovoltaïques.

Seuil d'assujettissement :
> 1 500m² d'emprise au sol

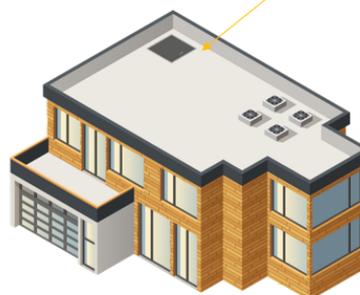
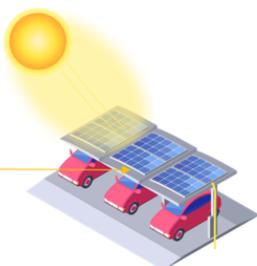
Délai de mise en conformité (1) :

- Pour parkings > 10 000m² : 1^{er} juillet 2026 ;
- Pour parkings entre 1 500 et 10 000m² : 1^{er} juillet 2028.

Dérogations :

- Contraintes techniques, sécurité, architecturales, patrimoniales, environnementales, ou conditions économiquement inacceptables ;
- Procédé EnR à production équivalente ;
- Ombrage déjà effectif par des arbres sur la moitié de la superficie du parking ;
- Transformation totale ou partielle du parking prévue.

Sanctions en cas de non-respect



Dispositifs intégrés (au choix) :

- Système de végétalisation ;
- Procédé de production d'énergies renouvelables ;
- Autre dispositif aboutissant au même résultat (exemple : éolienne ...).

Seuil d'assujettissement :
>500m² d'emprise au sol.

Délai de mise en conformité (1) :
1^{er} janvier 2028.

Dérogations :

- Contraintes techniques, sécurité, architecturales, patrimoniales, environnementales, ou conditions économiquement inacceptables.

Sanctions en cas de non-respect

(1) Pas encore codifié, décret d'application à venir

On entend par « extensions ou rénovations lourdes » :

- **Pour les bâtiments :** les travaux « qui ont pour objet ou rendent nécessaire le renforcement ou le remplacement d'éléments structureux concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment » (art. R. 171-33 du CCH) ;
- **Pour les aires de stationnement qui leur sont associées :** les travaux ayant pour objet le « remplacement total du revêtement de surface au sol sur une superficie représentant au moins la moitié de la superficie du parc de stationnement » (art. L. 171-4 du CCH).

Calcul de la superficie (parcs de stationnement) pour les dispositifs d'ombrage (art R.111-25-7 du CU) :



Sont inclus (zone verte) : les emplacements de stationnement, les voies de cheminement et de circulation liés au fonctionnement du parking.

Sont exclus : les routes traversantes (rue, avenue...) séparant le parking et les espaces verts, les espaces de repos, les zones de stockage, les espaces logistiques, de manutention et de déchargement.

NB : les règles de calcul pour les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont décrites à l'article R111-25-3 du code de l'urbanisme.

Des modulations sont possibles en vertu du III de l'article L. 171-4 du CCH, qui dispose que « les obligations résultant du premier alinéa du I du présent article sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement [...] ». Ainsi, sous réserve du respect des dispositions associées aux parcs de stationnement extérieurs (éditées par l'article L.111-19-1 du CU), les obligations d'équipement des bâtiments peuvent être effectuées par le biais d'ombrières surplombant les parcs de stationnement (cf article R. 111-25-1 du CU).

ATTENTION : Les obligations évoquées dans le présent document ne dispensent pas le projet d'être conforme au règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur : si la construction d'une ombrière n'est pas compatible avec, par exemple, l'article 6 relatif au recul par rapport aux voies, il devra alors obligatoirement être prévu la réalisation de dispositifs végétalisés.

CONTACT : Communauté d'Agglomération Béthune – Bruay Artois Lys Romane
Service Urbanisme – 03.21.54.78.00