



Information PRO 2023 n°37 – 20122023 – Rénovation lourde

Rénovation lourde

Le décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023 portant application de l'article L.171-4 du CCH et de l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme définit la rénovation lourde et les exonérations relatives à l'intégration d'un procédé de production d'énergies renouvelables ou d'un système de végétalisation sur toiture. Il précise, en outre, la superficie et la notion de rénovation lourde d'un parc de stationnement, ainsi que les critères relatifs aux exonérations de l'obligation d'installer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, et de l'obligation d'installer des dispositifs végétalisés ou des ombrières comportant un procédé de production d'énergies renouvelables. Ce décret s'applique aux bâtiments et parties de bâtiments construits ou rénovés dont les demandes d'autorisations d'urbanisme seront déposées à compter du 1er janvier 2024, ou à défaut, pour lesquels la date d'acceptation des devis ou de passation des contrats est postérieure au 1er janvier 2024.

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

JORF n°0294 du 20 décembre 2023

Texte n° 30

Publics concernés : maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, constructeurs et promoteurs, architectes, bureaux d'études thermique et environnement, économistes du bâtiment, contrôleurs techniques, entreprises du bâtiment, industriels des matériaux de construction et des systèmes techniques du bâtiment, gestionnaires et propriétaires de parc de stationnement, services de l'Etat, collectivités territoriales et leurs groupements, établissements publics, en France métropolitaine et en outre-mer. Objet : ce décret a pour objet la définition de la rénovation lourde et les exonérations relatives à l'intégration d'un procédé de production d'énergies renouvelables (par exemple le solaire photovoltaïque, le solaire thermique, etc.) ou d'un système de végétalisation, en toiture du bâtiment, en application de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation. Il a également pour objet la définition de la superficie et de la rénovation lourde d'un parc de stationnement. Il définit les critères relatifs aux exonérations de l'obligation d'installer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, et de l'obligation d'installer des dispositifs végétalisés ou des ombrières comportant un procédé de production d'énergies renouvelables, fixées par l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme.

Entrée en vigueur : ces exigences s'appliquent aux bâtiments et parties de bâtiments construits ou rénovés dont les demandes d'autorisations d'urbanisme ont été déposées à compter du 1er janvier

2024 ou, à défaut, pour lesquels la date d'acceptation des devis ou de passation des contrats relatifs aux travaux de rénovation est postérieure au 1er janvier 2024. Ces exigences s'appliquent également aux parcs de stationnement et aux rénovations lourdes liées à ces parcs entrant dans le champ de l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme, dont les autorisations d'urbanisme sont déposées à compter du 1er janvier 2024, ainsi qu'aux parcs de stationnement 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 compter du 1er janvier 2024.

Notice : le texte est pris pour l'application de l'article 101 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets qui crée un article L. 171-4 dans le code de la construction et de l'habitation et un article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme, relatifs à l'installation, sur la superficie d'aires ou de parcs de stationnement (désignés « parcs de stationnement » dans le présent décret) qui ne sont pas en infrastructure ou en superstructure d'un bâtiment, de dispositifs de gestion des eaux pluviales et de dispositifs d'ombrage par dispositifs végétalisés ou par ombrières comportant des dispositifs de production d'énergies renouvelables. Le texte définit les travaux de rénovation lourde déclenchant l'obligation liée à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation. De plus, il précise les critères d'exonérations et les pièces justificatives à joindre au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme. Ensuite, il précise le calcul de la superficie assujettie aux obligations imposées par l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme. Le texte définit également les rénovations lourdes des parcs de stationnement déclenchant l'application des obligations liées à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation et à l'article 101 de la loi Climat et résilience. Enfin, il précise les critères d'exonération de ces obligations, dont le propriétaire devra justifier pour pouvoir bénéficier d'une telle exonération.

Références : les dispositions du code de la construction et de l'habitation et du code de l'urbanisme modifiées par le décret peuvent être consultées sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

La Première ministre,

Sur le rapport du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 111-1, L. 171-4, L. 303-2, R. 125-3 et R. 143-25 ;

Vu le code de l'énergie ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 331-2, L. 341-1 et L. 341-2 ;

Vu le code du patrimoine ;

Vu le code de la sécurité intérieure ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 102-12, L. 111-17, L. 111-19-1, L. 151-18, L. 151-19, L. 300-1, L. 312-1, L. 331-2, L. 341-1, L. 341-2, R.* 431-5, R.* 431-36, R.* 441-1, R.* 441-9 et R.* 441-10 ;

Vu l'avis de la mission interministérielle de l'eau en date du 13 avril 2023 ;

Vu les avis du Conseil supérieur de l'énergie en date des 11 mai et 1er juin 2023 ;

Vu les avis du Conseil national d'évaluation des normes en date des 8 juin, 27 juillet et 9 novembre 2023 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 13 juin 2023

;

Vu les observations formulées lors des consultations du public réalisées du 22 mai au 15 juin 2023, du 22 août au 14 septembre et du 2 au 23 octobre 2023, en application de l'article L. 123-19-1 du code de l'environnement ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

Article 1

Le chapitre 1er du titre VII du livre 1er du code de la construction et de l'habitation est complété par une section 4 ainsi rédigée :

« Section 4

« Installation, en toiture des bâtiments, d'un système de production d'énergies renouvelables ou d'un système de végétalisation, en application de l'article L. 171-4

« Sous-section 1

« Travaux soumis aux obligations prévues aux I à III de l'article L. 171-4

« Art. R. 171-32. - Un bâtiment, tel que défini au 2° de l'article L. 111-1, est soumis aux obligations prévues aux I et III de l'article L. 171-4 si au moins la moitié de sa surface de plancher est affectée à un ou plusieurs des usages mentionnés aux 1° et 2° du II de cet article, indépendamment de l'usage auquel est affectée sa toiture.

« Art. R. 171-33. - Sont considérés comme des travaux de rénovation lourde, au sens du II de l'article L. 171-4, ceux 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.

« Sous-section 2

« Travaux relevant des exceptions prévues au IV de l'article L. 171-4

« Paragraphe 1

« Exception en raison de contraintes patrimoniales

« Art. R. 171-34. - Les travaux de construction, d'extension ou de rénovation lourde portant sur des bâtiments ou parties de bâtiments situés aux abords des monuments historiques mentionnés au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné au titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ou qui portent sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du code de l'urbanisme, ne sont soumis à tout ou partie des obligations mentionnées à l'article L. 171-4 du présent code que si l'autorité administrative compétente au titre des procédures particulières prévues pour ces zones ou immeubles donne son accord ou autorise les travaux nécessaires pour satisfaire à ces obligations.

« Paragraphe 2

« Autres exceptions

« Art. R. 171-35. - I. - L'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme peut prévoir que tout ou partie des obligations prévues à l'article L. 171-4 ne s'appliquent pas aux constructions, extensions ou rénovations lourdes de bâtiments ou de parties de bâtiment lorsqu'une attestation du maître d'ouvrage, jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme, justifie de l'une des exceptions mentionnées au IV de l'article L. 171-4 dans les conditions précisées aux articles R. 171-36 à R. 171-42. L'attestation est accompagnée des pièces justifiant l'exception à l'installation d'un système de production d'électricité renouvelable, à l'installation d'un système de production de chaleur renouvelable et à l'installation d'un système de végétalisation dont le maître d'ouvrage entend se prévaloir.

« II. - Lorsque le maître d'ouvrage n'entend se prévaloir d'aucune de ces exceptions, il joint à la demande d'autorisation d'urbanisme une attestation faisant état du projet d'installation d'un

système de production d'électricité renouvelable ou d'un système de production de chaleur renouvelable ou d'un système de végétalisation, de nature à satisfaire aux obligations prévues au I de l'article L. 171-4.

« Art. R. 171-36. - I. - L'existence de coûts d'installation disproportionnés est établie lorsque le rapport entre le coût hors taxes des travaux nécessaires à l'installation d'un système de production d'énergies renouvelables ou d'un système de végétalisation et le coût total hors taxes des travaux de construction, d'extension ou de rénovation dépasse un taux fixé par un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie.

« Le coût total hors taxes des travaux de rénovation comprend l'ensemble des travaux nécessaires à la rénovation du bâtiment, ou de la partie de bâtiment, notamment les travaux de confortement, de renforcement, de fondations, de gros œuvre, de charpente, de couverture, d'étanchéité, d'isolation thermique, de chauffage, de refroidissement, d'éclairage, de plomberie, de revêtements de sols, de peinture, de sécurité contre l'incendie et de ventilation.

« Le coût hors taxes des travaux nécessaires à l'installation d'un système de production d'énergies renouvelables ou d'un système de végétalisation comprend notamment la fourniture des équipements et des matériaux, l'installation et la mise en œuvre, la réalisation des raccordements éventuels et, dans le cas d'un bâtiment existant, les coûts afférents au renforcement de la structure et des fondations ainsi qu'à la réfection de l'étanchéité lorsque ces travaux ne sont pas initialement prévus dans l'opération de rénovation lourde ou d'extension et sont rendus nécessaires par l'installation du système.

« Le coût hors taxes des travaux nécessaires à l'installation d'un système de végétalisation est diminué, le cas échéant, des aides publiques auxquelles les travaux sont éligibles.

« Lorsqu'il est supporté par le maître d'ouvrage, le coût hors taxes des travaux nécessaires à l'installation d'un système de production d'énergies renouvelables est diminué des gains actualisés résultant de la vente de l'électricité produite ou des économies d'énergie réalisées, déterminés en évaluant la capacité de production de l'installation ainsi que, le cas échéant, des mécanismes de soutien à la production d'électricité, dans des conditions précisées par un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie, fixant notamment le taux d'actualisation.

« Lorsqu'il est supporté par un tiers-investisseur, le coût hors taxes des travaux nécessaires à l'installation d'un système de production d'énergies renouvelables correspond au reste à charge éventuellement demandé par le tiers-investisseur au maître d'ouvrage.

« Les coûts associés à la fourniture des équipements d'une installation photovoltaïque peuvent comprendre la provision pour le remplacement des onduleurs.

« II. - Pour justifier de l'exception prévue au I, le maître d'ouvrage joint à l'attestation prévue à l'article R. 171-35 une note détaillant le calcul comparatif du coût hors taxes des travaux nécessaires à l'installation du système et du coût total hors taxes des travaux. Cette note est accompagnée de deux devis d'entreprises spécialisées dans l'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables ou de végétalisation et, dans le cas d'un système de production d'énergies renouvelables, de l'étude technico-économique d'une entreprise spécialisée, présentant la production d'électricité ou les économies d'énergie prévisionnelles, les revenus associés, ainsi que, le cas échéant, le coût actualisé de l'énergie produite par l'installation. L'étude technico-économique doit être datée de moins de six mois au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ou, lorsque les travaux ne nécessitent pas d'autorisation d'urbanisme, à la date d'acceptation des devis ou de passation des contrats relatifs aux travaux de rénovation.

« Art. R. 171-37. - I. - L'existence de coûts de production d'énergie renouvelable excessifs est établie lorsque le coût actualisé de l'énergie produite par le système de production d'énergie renouvelable dépasse une valeur fixée par un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie, tenant compte d'un taux d'actualisation fixé par ce même arrêté. Le coût actualisé de l'énergie est défini comme la somme actualisée des coûts d'investissement et des coûts d'exploitation et de maintenance du système, divisée par la somme actualisée des quantités

annuelles d'énergie produite par le système.

« II. - Pour justifier de l'exception prévue au I, le maître d'ouvrage joint à l'attestation prévue à l'article R. 171-35 une note accompagnée de deux devis d'entreprises spécialisées dans l'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables ainsi que de l'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. L'étude technico-économique doit être datée de moins de six mois au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ou lorsque les travaux ne nécessitent pas d'autorisation d'urbanisme, à la date d'acceptation des devis ou de passation des contrats relatifs aux travaux de rénovation.

« Art. R. 171-38. - I. - L'existence d'une contrainte technique et architecturale est établie lorsque, dans le cas de travaux de rénovation lourde, les adaptations nécessaires à l'installation d'un système de production d'énergies renouvelables ou d'un système de végétalisation mettent en cause la pérennité des ouvrages initiaux ou ne sont pas techniquement réalisables.

« II. - Pour justifier de l'exception prévue au I, le maître d'ouvrage joint à l'attestation prévue à l'article R. 171-35 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.

« Art. R. 171-39. - I. - L'existence d'une contrainte technique est établie lorsque, dans le cas de travaux de rénovation lourde, la présence d'installations techniques en toiture ne permet pas de réaliser les obligations prévues au I de l'article L. 171-4 sur la surface minimale prévue au III de cet article.

« II. - Pour justifier de l'exception prévue au I, le maître d'ouvrage joint à l'attestation mentionnée à l'article R. 171-35 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.

« Art. R. 171-40. - I. - L'existence d'une contrainte technique est établie lorsque le bâtiment ou la partie de bâtiment faisant l'objet d'une rénovation lourde dispose d'une sur-toiture ventilée consistant en une paroi horizontale surimposée faisant office de pare-soleil ne permettant pas l'installation d'un système de production d'énergies renouvelables ou d'un système de végétalisation sur la surface minimale prévue au III de l'article L. 171-4.

« II. - Pour justifier de l'exception prévue au I, le maître d'ouvrage fait mention, dans l'attestation prévue à l'article R. 171-35, de la présence de la sur-toiture ventilée et de la surface couverte par celle-ci.

« Art. R. 171-41. - I. - L'existence d'une contrainte architecturale s'opposant à l'installation d'un système de végétalisation est établie lorsque la pente de la toiture est supérieure à 20 %.

« II. - Pour justifier de l'exception prévue au I, le maître d'ouvrage indique la pente de la toiture dans l'attestation prévue à l'article R. 171-35.

« Art. R. 171-42. - I. - L'existence d'une contrainte de sécurité est établie lorsqu'aucun système de production d'énergies renouvelables ou de végétalisation ne peut être installé sans méconnaître les règles de sécurité prévues aux titres III et IV du livre 1er de la partie législative du présent code.

« II. - Pour justifier de l'exception prévue au I, le maître d'ouvrage joint à l'attestation prévue à l'article R. 171-35 un argumentaire du maître d'œuvre démontrant qu'aucun système ne peut être installé sans méconnaître les règles de sécurité mentionnées au I. Le maître d'ouvrage joint à son argumentaire l'avis défavorable ou assorti de prescriptions de la commission de sécurité compétente prévue à l'article R. 143-25 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 conformément aux dispositions de l'article R. 125-3. »

Article 2

La section IV du chapitre 1er du titre 1er du livre 1er de la partie réglementaire du code de l'urbanisme est ainsi modifiée :

I. - Il est créé une sous-section 1, intitulée « Obligation de réalisation d'aires de stationnement », et comprenant l'article R. 111-25.

II. - Après l'article R. 111-25, il est ajouté une sous-section 2, ainsi rédigée :

« Sous-section 2

« Obligation d'équipement des parcs de stationnement

« Art. R. 111-25-1. - I. - Les parcs de stationnement soumis aux dispositions de la présente sous-section sont ceux qui ne sont pas intégrés à un bâtiment, tel que défini au 2° de l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, et qui sont assujettis, d'une part, à l'obligation d'intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation mentionnée au deuxième alinéa du I de l'article L. 174-1 du code de la construction et de l'habitation et à l'article L. 111-19-1 du présent code, d'autre part, à l'obligation d'intégrer des dispositifs végétalisés concourant à l'ombrage de ces parcs ou des ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables mentionnée à l'article L. 111-19-1 du présent code.

« II. - Les obligations auxquelles sont soumis les bâtiments en application du premier alinéa du I de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ne peuvent être réalisées en tout ou partie sur les ombrières surplombant les parcs de stationnement associés aux bâtiments en cause que si ces parcs de stationnement satisfont également aux obligations résultant de l'article L. 111-19-1 du présent code.

« Art. R. 111-25-2. - Est considérée comme une rénovation lourde d'un parc de stationnement, au sens du II de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation, le remplacement total du revêtement de surface au sol sur une superficie représentant au moins la moitié de la superficie du parc de stationnement. Le parc de stationnement dont la somme des superficies faisant l'objet d'un remplacement total du revêtement de surface au sol, entrepris sur une période de quinze ans, est supérieure à la moitié de la superficie totale est soumis aux obligations résultant de l'article L. 111-19-1 du présent code.

« Paragraphe 1

« Dispositifs de gestion des eaux pluviales

« Art. R. 111-25-3. - La superficie d'un parc de stationnement soumis à l'obligation d'intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, prévue par l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation et par l'article L. 111-19-1 du présent code, comprend :

« 1° 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 ;

« 2° 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 ;

« 3° Les espaces prévus pour l'intégration des revêtements de surface, des aménagements

hydrauliques ou des dispositifs végétalisés mentionnés à l'article L. 111-19-1 inclus dans le périmètre du parc.

« Ne sont pas compris dans la superficie mentionnée au premier alinéa, les espaces verts ne satisfaisant pas à l'exigence mentionnée au 3°, les espaces de repos, les zones de stockage, les espaces logistiques, de manutention et de déchargement.

« Art. R. 111-25-4. - N'est pas soumis à l'obligation d'installation des procédés et dispositifs mentionnés au premier alinéa de l'article R. 111-25-3, le parc de stationnement pour lequel il est démontré que l'installation de chacun de ces procédés et dispositifs est impossible en raison :

« 1° De contraintes techniques liées à la nature du sol, telles que la composition géologique ou l'inclinaison de celui-ci ;

« 2° De l'impossibilité technique de ne pas aggraver, en conséquence d'une telle installation, un risque naturel, technologique ou relatif à la sécurité civile, au sens de l'article L. 112-1 du code de la sécurité intérieure ;

« 3° De contraintes techniques liées à l'usage du parc de stationnement, le rendant incompatible avec une telle installation.

« Art. R. 111-25-5. - Les parcs de stationnement implantés dans une zone ou un immeuble mentionné au 1° de l'article L. 111-17 sont soumis à l'obligation d'intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation sous réserve de l'obtention de l'accord ou de l'autorisation de l'autorité compétente pour la réalisation des travaux en cause.

« Art. R. 111-25-6. - N'est pas soumis à l'obligation d'installation des procédés et dispositifs mentionnés au premier alinéa de l'article R. 111-25-3, le parc de stationnement pour lequel il est démontré que l'installation de chacun de ces procédés et dispositifs est impossible en raison de ce que les coûts totaux hors taxes 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 caractère excessif du coût des travaux est établi par le dépassement d'un rapport entre le coût total hors taxes des travaux liés au respect de l'obligation et :

« - soit le coût total hors taxes des travaux de création ou de rénovation du parc incluant la mise en œuvre de cette obligation hors contrainte technique particulière ;

« - soit la valeur vénale de ce parc au jour de la demande d'exonération lorsqu'il s'agit d'un parc existant et que les travaux ont pour seul objectif de satisfaire à cette obligation à l'occasion de la conclusion d'un nouveau contrat de concession de service public, de prestations de service ou de bail commercial, ou de son renouvellement.

« Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement et de l'énergie précise la valeur de ce rapport.

« Le coût des travaux liés à l'obligation couvre notamment la fourniture des équipements et des matériaux, l'installation et la mise en œuvre, la réalisation des raccordements éventuels, et, dans le cas d'un parc de stationnement existant, les coûts afférents à l'adaptation du parc de stationnement qui sont nécessaires pour la réalisation de l'obligation. Il inclut le coût des travaux rendus nécessaires pour surmonter la difficulté technique, y compris lorsque ces travaux sont induits par le respect d'une réglementation.

« Paragraphe 2

« Dispositifs d'ombrage

« Art. R. 111-25-7. - La superficie d'un parc de stationnement soumis à l'obligation d'installation des dispositifs végétalisés concourant à l'ombrage de ce parc ou d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables, prévue à l'article L. 111-19-1 comprend :

« 1° 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 ;

« 2° 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.

« Ne sont pas compris dans la superficie mentionnée au premier alinéa les espaces verts, les espaces de repos, les zones de stockage, les espaces logistiques, de manutention et de déchargement.

« Art. R. 111-25-8. - Lorsque l'ombrage du parc de stationnement est assuré par des arbres, l'obligation mentionnée à l'article R. 111-25-7 est satisfaite par la plantation d'arbres à canopée large, répartis sur l'ensemble du parc, à raison d'un arbre pour trois emplacements de stationnement.

« Art. R. 111-25-9. - N'est pas soumis à l'obligation d'installation des dispositifs d'ombrage mentionnée à l'article R. 111-25-7, le parc de stationnement pour lequel il est démontré que l'installation de chacun de ces dispositifs est impossible en raison :

« 1° De contraintes techniques liées à la nature du sol, telles que la composition géologique ou l'inclinaison de celui-ci ;

« 2° De l'impossibilité technique de ne pas aggraver, en conséquence d'une telle installation, un risque naturel, technologique ou relatif à la sécurité civile, au sens de l'article L. 112-1 du code de la sécurité intérieure ;

« 3° De contraintes techniques liées à l'usage du parc de stationnement, le rendant incompatible avec une telle installation.

« Art. R. 111-25-10. - Les parcs de stationnement implantés dans une zone ou un immeuble mentionné au 1° de l'article L. 111-17 ne sont pas soumis à l'obligation relative à l'installation d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables mentionnée à l'article R. 111-25-7. Ils sont soumis à l'obligation d'installation des autres dispositifs d'ombrage mentionnés à l'article R. 111-25-7 sous réserve de l'obtention de l'accord ou de l'autorisation de l'autorité compétente pour la réalisation des travaux en cause.

« Art. R. 111-25-11. - N'est pas soumis à l'obligation relative à l'installation d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables mentionnée à l'article R. 111-25-7, le parc de stationnement pour lequel il est démontré qu'une telle installation est impossible en raison de contraintes techniques ou d'un ensoleillement insuffisant engendrant des coûts d'investissement portant atteinte de manière significative à la rentabilité de cette installation.

« La rentabilité de l'installation est affectée de manière significative lorsque le coût actualisé de l'énergie produite par cette installation sur une durée de vingt ans est supérieur à la valeur du tarif d'achat ou du tarif de référence utilisé pour le calcul des revenus pouvant être obtenus par la vente de l'électricité produite par l'installation, multiplié par un coefficient. La valeur de ce coefficient ainsi que le calcul du coût actualisé et des revenus sont définis par un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et de l'énergie.

« Art. R. 111-25-12. - N'est pas soumis à l'obligation d'installation des dispositifs d'ombrage mentionnée à l'article R. 111-25-7, le parc de stationnement pour lequel il est démontré que l'installation de chacun de ces dispositifs est impossible en raison de ce que les coûts totaux hors

taxes des travaux engendrés par ces obligations compromettent la viabilité économique du propriétaire du parc.

« Art. R. 111-25-13. - N'est pas soumis à l'obligation d'installation de dispositifs végétalisés concourant à l'ombrage mentionnée à l'article R. 111-25-7, le parc de stationnement pour lequel il est démontré que l'installation de ces dispositifs est impossible en raison de ce que les coûts totaux hors taxes des travaux engendrés par cette obligation s'avèrent excessifs parce qu'ils sont renchérissés par une contrainte technique.

« Le caractère excessif du coût des travaux est établi par le dépassement d'un rapport entre le coût total hors taxes des travaux liés au respect de cette obligation et :

« - soit le coût total hors taxes des travaux de création ou de rénovation d'un parc incluant la mise en œuvre de l'obligation hors contrainte technique particulière ;

« - soit la valeur vénale de ce parc au jour de la demande d'exonération lorsqu'il s'agit d'un parc existant et que les travaux ont pour seul objectif de satisfaire à cette obligation à l'occasion de la conclusion d'un nouveau contrat de concession de service public, de prestations de services ou de bail commercial, ou de son renouvellement.

« Art. R. 111-25-14. - N'est pas soumis à l'obligation relative à l'installation d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables mentionnée à l'article R. 111-25-7, le parc de stationnement pour lequel il est démontré qu'une telle installation est impossible en raison des coûts totaux hors taxes des travaux engendrés par cette obligation qui s'avèrent excessifs.

« Le caractère excessif du coût des travaux est établi par le dépassement d'un rapport entre le coût total hors taxes des travaux liés au respect de ces obligations et :

« - soit le coût total hors taxes des travaux de création ou de rénovation d'un parc n'incluant pas la mise en œuvre de cette obligation ;

« - soit la valeur vénale de ce parc au jour de la demande d'exonération lorsqu'il s'agit d'un parc existant et que les travaux ont pour seul objectif de satisfaire à cette obligation à l'occasion de la conclusion d'un nouveau contrat de concession de service public, de prestations de services ou de bail commercial, ou de son renouvellement.

« Pour l'établissement du caractère excessif du coût des travaux, lorsque le coût des travaux est supporté par le propriétaire, le coût des travaux liés à l'installation de ces ombrières est diminué des revenus actualisés pouvant être obtenus par la vente de l'électricité produite durant vingt ans, déterminés sur la base d'une évaluation du productible de l'installation et des mécanismes de soutien à la production d'électricité, selon une méthode définie par un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie, qui définit le taux d'actualisation à prendre en compte. Lorsque le coût des travaux est supporté par un tiers-investisseur, le coût des travaux liés à l'installation de ces ombrières correspond au reste à charge éventuellement demandé par le tiers-investisseur au propriétaire.

« Art. R. 111-25-15. - I. - Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et de l'énergie précise la valeur des rapports mentionnés aux articles R. 111-25-13 et R. 111-25-14.

« II. - Le coût des travaux liés aux obligations couvre notamment la fourniture des équipements et des matériaux, l'installation et la mise en œuvre, la réalisation des raccordements éventuels, et, dans le cas d'un parc de stationnement existant, les coûts afférents à l'adaptation du parc de stationnement lorsqu'ils sont nécessaires pour la réalisation des obligations. Il inclut le coût des travaux rendus nécessaires pour surmonter la difficulté technique, y compris lorsque ces travaux sont induits par le respect d'une réglementation.

« III. - Dans le cas d'ombrières comportant des panneaux photovoltaïques, les coûts associés à la

fourniture des équipements et du matériel peuvent comprendre la provision du remplacement des onduleurs.

« Paragraphe 3

« Dispositions communes

« Art. R. 111-25-16. - N'est pas soumis aux obligations prévues à l'article L. 111-19-1, le parc de stationnement pour lequel il est démontré que l'installation 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 d'ombrage mentionnés par le même article, est impossible en raison de la suppression ou de la transformation totale ou partielle prévue de ce parc, pour laquelle une première autorisation d'urbanisme a été délivrée avant le 1er juillet 2023.

« A défaut d'engagement des travaux pendant la durée de validité de cette autorisation, la présente exonération est caduque. Le propriétaire du parc est alors tenu de satisfaire aux obligations prévues à l'article L. 111-19-1 dans un délai de deux ans à compter de la caducité de l'exonération.

« Lorsque le parc de stationnement est transformé en partie, les obligations s'appliquent sur la partie restante de ce parc.

« Art. R. 111-25-17. - Une exemption temporaire peut être accordée par le préfet de département pour le parc de stationnement dont la suppression ou la transformation totale ou partielle est programmée dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement mentionnée à l'article L. 300-1 :

« 1° Faisant l'objet d'un projet partenarial d'aménagement mentionné à l'article L. 312-1 ;

« 2° Faisant l'objet d'une convention d'opération de revitalisation de territoire mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation ;

« 3° Nécessaire à la réalisation d'une opération d'intérêt national mentionnée à l'article L. 102-12 ;

« 4° S'inscrivant dans une orientation d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme approuvé.

« Cette exemption temporaire peut également être accordée pour les parcs situés dans le périmètre d'une action ou opération d'aménagement mentionnée au 1°, 2°, 3° et 4°, ou dans une zone d'aménagement concertée dont l'un des lots ou parcelles limitrophes est destiné à une construction susceptible, par son emprise et son gabarit, de constituer l'une des contraintes techniques mentionnées à l'article R. 111-25-4 et à l'article R. 111-25-9.

« Cette exemption ne peut excéder une durée de cinq ans. Elle ne peut être prorogée qu'une fois, pour une durée maximale de deux ans. A défaut d'engagement des travaux dans la durée de validité de l'autorisation octroyant le report, cette dernière est caduque. Les obligations prévues à l'article L. 111-19-1 devront alors être satisfaites dans un délai de deux ans à compter de la caducité de l'autorisation de report.

« Art. R. 111-25-18. - Lorsqu'elles s'appliquent à un parc de stationnement existant, les exceptions prévues aux articles R. 111-25-6, R. 111-25-12, R. 111-25-13 et R. 111-25-14 s'apprécient en prenant en compte les coûts engendrés par l'ensemble des obligations mentionnées à l'article R. 111-25-1.

« Art. R. 111-25-19. - Il appartient au propriétaire du parc de stationnement de justifier des exceptions prévues aux articles R. 111-25-4, R. 111-25-6, R. 111-25-9 à R. 111-25-14 par une attestation jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme. Celle-ci comprend, en plus des éléments qu'il estime nécessaires de produire, un résumé non technique.

« Dans le cas d'une demande d'exception de l'installation d'ombrières comportant des panneaux photovoltaïques, cette attestation comprend une étude technico-économique réalisée par une entreprise disposant d'une qualification définie par un arrêté conjoint des ministres chargés de l'énergie et de l'urbanisme. »

Article 3

Le livre IV de la partie réglementaire du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Après l'article R.* 424-17, il est inséré un article R. 424-17-1 ainsi rédigé :

« Art. R. 424-17-1. - Par dérogation au deuxième alinéa de l'article R.* 424-17, le permis de construire ou d'aménager ou la décision de non-opposition à déclaration préalable portant sur un projet visant à satisfaire aux obligations de l'article L. 111-19-1 auxquelles il est soumis, est périmé si, passé le délai mentionné au premier alinéa de l'article R.* 424-17, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à deux années. » ;

2° Après le o de l'article R.* 431-5, il est inséré un p ainsi rédigé :

« p) S'il y a lieu, que les travaux portent sur un projet relevant du II de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation. » ;

3° L'article R. 431-16 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« r) L'attestation prévue à l'article R. 171-35 du code de la construction et de l'habitation ou l'attestation mentionnée à l'article R. 111-25-19 du présent code » ;

4° Après le k de l'article R.* 431-35, il est inséré un l ainsi rédigé :

« l) S'il y a lieu, que les travaux portent sur un projet relevant du II de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation. » ;

5° Au sixième alinéa de l'article R.* 431-36, les mots : « g et q » sont remplacés par les mots : « g, q et r » ;

6° Après le j de l'article R.* 441-1, il est inséré un k ainsi rédigé :

« k) S'il y a lieu, que les travaux portent sur un projet relevant du II de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation. » ;

7° Après l'article R. 441-8-3, il est inséré un article R. 441-8-4 ainsi rédigé :

« Art. R. 441-8-4. - Lorsque les travaux portent sur un projet relevant du II de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation, la demande de permis d'aménager est complétée par l'attestation prévue à l'article R. 171-35 de ce code ou l'attestation mentionnée à l'article R. 111-25-19 du code. » ;

8° Après le h de l'article R.* 441-9, il est inséré un i ainsi rédigé :

« i) S'il y a lieu, que les travaux portent sur un projet relevant du II de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation. » ;

9° Au dernier alinéa de l'article R.* 441-10, après la référence : « R. 441-8-1 », sont insérés les mots : « , à l'article R. 441-8-4 ».

Article 4

I. - Les dispositions des articles 1er et 3 du présent décret s'appliquent aux bâtiments et parties de bâtiments mentionnés à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation faisant l'objet de demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1er janvier 2024 ou, pour les travaux ne nécessitant pas d'autorisation d'urbanisme, lorsque la date d'acceptation des devis ou de passation des contrats relatifs aux travaux de rénovation est postérieure au 1er janvier 2024.

II. - Les dispositions des articles 2 et 3 du présent décret s'appliquent aux parcs de stationnement faisant l'objet :

1° De demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1er janvier 2024 ;

2° De la conclusion ou du renouvellement d'un contrat de concession de service public, d'une prestation de services ou d'un bail commercial portant sur la gestion de ces parcs intervenant à compter du 1er janvier 2024.

Article 5

Le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, la ministre de la transition énergétique et le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 18 décembre 2023.

Élisabeth Borne

Par la Première ministre :

Le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,
Christophe Béchu

La ministre de la transition énergétique,
Agnès Pannier-Runacher

Le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,
chargé du logement,
Patrice Vergriete