

Flash info

Loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables

Des mesures fortes pour le développement des toitures et ombrières photovoltaïques



Le développement des installations de production d'EnR dans les secteurs naturels ou agricoles se heurte à des difficultés bien connues. Le gouvernement et le législateur ont donc été conduits à favoriser et imposer la réalisation de telles installations dans les espaces urbanisés, **y compris sur les bâtiments et parcs de stationnement existants.**

Après la loi « Energie-Climat » du 8 novembre 2019, une nouvelle étape a été franchie avec la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 et la loi dite « Accélération » du 10 mars 2023.

Les principaux changements :

Au 1^{er} juillet 2023, vont entrer en vigueur les nouvelles dispositions de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation, qui obligent à doter les **bâtiments d'activités nouveaux ou lourdement rénovés ayant une emprise de plus de 500 m²** de toitures ou d'ombrières végétalisées ou productrices d'ENR, **sur 30% de leur surface**. Sont principalement concernés les bâtiments commerciaux, artisanaux, industriels, les entrepôts, les parcs de stationnement couverts ouverts au public. Les bureaux sont également concernés, mais au-delà de 1000 m² d'emprise. Ce seuil sera toutefois abaissé à 500 m² à compter du 1^{er} janvier 2025. A cette date, seront également concernés, au-delà de 500 m² d'emprise, les bâtiments administratifs, les hôpitaux, les équipements sportifs, récréatifs et de loisirs, scolaires et universitaires. Le taux de couverture de 30% sera par ailleurs relevé à 40% à compter du 1^{er} juillet 2026 puis à 50% à compter du 1^{er} juillet 2027 (article 41 de la loi « Accélération »).

Les **bâtiments de même nature existants** au 1^{er} juillet 2023 ou ayant fait l'objet, avant cette date, d'une demande d'autorisation d'urbanisme à compter de la date de promulgation de la loi « Accélération » font désormais l'objet d'une **obligation de faire**, indépendamment d'une rénovation lourde. Ils devront en effet être équipés en toiture végétalisée ou productrice d'ENR **avant le 1^{er} janvier 2028 sur une surface à définir par décret** (nouvel article L. 171-5 du code de la construction et de l'habitation créé par l'article 43 de la loi « Accélération »).

Par ailleurs, à compter du 1^{er} juillet 2023, et en application de l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme, **les parcs de stationnements extérieurs de plus de 500 m² qui sont associés aux bâtiments ci-dessus**, ainsi que les **nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public de plus de 500m²** doivent être équipés, sur **50% de leur surface**, d'un dispositif d'ombrage par végétalisation ou par des ombrières dotées à 100% d'un procédé de production EnR (et sur 50% d'un dispositif assurant la perméabilité/infiltration ou l'évaporation des eaux pluviales). Cette obligation s'applique aux demandes d'autorisation de construction ou d'aménagement d'urbanisme déposées à compter du 1^{er} juillet 2023, ainsi qu'aux aires de stationnement de plus de 500 m² dont le mode de gestion fait l'objet d'un **nouveau contrat ou d'un renouvellement** (concession, DSP, bail commercial, etc.) à compte de cette même date. Ce dispositif, issu de la loi « climat et résilience » n'est pas modifié par la loi « accélération ».

L'article 40 de la loi « Accélération » ajoute une obligation de faire pour les **parcs de stationnement extérieurs de plus de 1500 m² de surface existant** au 1^{er} juillet 2023 ou ayant fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme à compter de promulgation de la loi, qui devront **être équipés d'un dispositif de production d'EnR sur 50% au moins de leur superficie**. La date d'application de cette nouvelle obligation dépend notamment du mode de gestion du parc de stationnement extérieur. Si l'exploitation du parc est concédée ou déléguée, l'obligation entre en vigueur à la date de la concession ou de son renouvellement s'il intervient avant le 1^{er} juillet 2026 ou le 1^{er} juillet 2028 si la concession ou le renouvellement intervient après cette dernière date. Si l'exploitation du parc est assurée en régie, ou si le parc appartient à une personne privée (notamment les parcs de stationnement extérieurs situés dans des ensembles résidentiels), cette obligation devra être satisfaite le 1^{er} juillet 2026 pour les parcs d'une superficie de 10.000 m² et plus, et le 1^{er} juillet 2028 pour les parcs de moins de 10.000 m².

La rédaction de la loi soulève un certain nombre d'interrogations sur l'articulation entre toutes ces dispositions et leur entrée en vigueur...

Toutes ces obligations nouvelles sont assorties enfin de sanctions financières, mais aussi, bien logiquement, d'exceptions, notamment lorsqu'existent **des contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales**. Leur mise en œuvre est subordonnée à la parution de **décrets d'application**. Ces derniers préciseront notamment leur champ d'application et les critères à prendre en compte pour les exceptions.

Les implications :

Ces dispositions, qui viennent s'ajouter à celles portant sur les bâtiments hébergeant des activités tertiaires de plus de 1 000 m² de surface de plancher (« décret tertiaire ») intéressent de **nombreux acteurs** : collectivités propriétaires de parcs de stationnement, autorités organisatrices des transports pour leurs parcs relais (P+R), gestionnaires de parcs de stationnement, copropriétés et propriétaires d'ensembles immobiliers, promoteurs). Ils doivent les appréhender dans toutes leurs dimensions, qui sont **techniques, juridiques, mais aussi financières dans les conditions du marché de l'énergie**. Cette anticipation paraît d'autant plus indispensable s'ils projettent la conclusion prochaine de **baux, de concessions de parcs de stationnement et même de DSP de transport urbain (incluant des P+R), ou le renouvellement de ces contrats**.

Les développeurs et producteurs photovoltaïques sont également intéressés. La crise actuelle de l'énergie entraîne notamment un très fort intérêt des consommateurs professionnels pour l'autoconsommation d'électricité, qu'elle soit collective ou individuelle, outre les objectifs nationaux de développement d'installations de recharge de véhicules électriques (IRVE) notamment sur les parkings. Les professionnels doivent donc, et d'autant plus, se familiariser avec ces nouvelles dispositions légales. Certains acteurs du photovoltaïque travaillent déjà sur des **ingénieries innovantes** intégrant production sur site, autoconsommation, contrat de vente directe (PPA) et fourniture.

Ces formules sont appelées à se développer dans les années à venir.

Pour toute précision, contactez-nous : <https://adaltys.com/contact/>

A[®] La loi relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables

Focus sur les mesures prises pour le développement des toitures et ombrières photovoltaïques.

La loi n° 2023-175 a été promulguée le 10 mars 2023 et publiée au JO le 11 mars 2023.

↑ vigilance sur l'évolution des articles dans le temps!

Art 43 de la loi

Entrée en vigueur de l'article L171-5 I du Code de la construction et de l'habitation

Devront au 1^{er} Janvier 2028 être équipés en toitures végétalisés ou productrice d'EnR si leur surface est au moins égale à 500m², les bâtiments ou parties de bâtiments, visées par l'article L171-4 du CCH, **EXISTANTS** au 1^{er} juillet 2023 OU ayant fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme à compter de la date de promulgation de la loi dite "accélération". La surface de couverture sera définie par décret.

1^{er} janvier 2028

1^{er} janvier 2028

L'obligation entre en vigueur au 1^{er} Juillet 2028:
-Si l'exploitation du parc est concédée ou déléguée à un tiers après le 1^{er} Juillet 2028
-Si l'exploitation du parc de moins de 10000m² est assurée en régie.

Aucune disposition n'est prévue pour les renouvellements de contrats intervenants entre le 1^{er} Juillet 2026 et le 1^{er} Janvier 2028 concernant les parcs dont l'exploitation est concédée ou déléguée à un tiers.

1^{er} juillet 2027

Le taux de couverture passera à 50% de la surface

1^{er} Juillet 2026

1^{er} Juillet 2026

Le taux de couverture passera à 40% de la surface

L'obligation entre en vigueur au 1^{er} Juillet 2026:
-Si l'exploitation du parc est concédée ou déléguée à un tiers avant le 1^{er} Juillet 2026.
- Si l'exploitation du parc de plus de 10000 m² est assurée en régie.

Art 40 de la loi

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 1500 m² de surface **EXISTANTS** au 1^{er} juillet 2023 OU ayant fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme à cette date doivent être équipés d'un dispositif d'EnR sur au moins 50% de leur superficie.

1^{er} janvier 2025

Les bureaux, bâtiments administratifs, hôpitaux, équipement sportifs, récréatifs, de loisirs, scolaires et universitaires **nouveaux ou lourdement rénovés** seront concernées par l'obligation dès 500m².

La loi n'est pas claire sur l'application de cette règle aux futurs parcs de stationnement.

1^{er} Juillet 2023

Art 41 de la loi

Entrée en vigueur de l'article L171-4 du Code de la construction et de l'habitation

A compter du 1^{er} Juillet 2023, doivent être dotés de toitures OU d'ombrières végétalisées ou productrices d'Enr sur 30% de leur surface:

- Les bâtiments d'activités **nouveaux ou lourdement rénovés** ayant une emprise de plus de 500 m². (Bâtiments commerciaux, artisanaux, industriels, les entrepôts, les parcs de stationnement couverts ouverts au publics)
- Les bureaux **nouveaux ou lourdement rénovés** de plus de 1000m² d'emprise.

Entrée en vigueur de l'article 101 de la Loi Energie Climat

A compter du 1^{er} juillet 2023 et en application de l'article L111-19-1 du code de l'urbanisme, doivent être équipés d'un dispositif d'ombrage par végétalisation OU ombrières sur 50% de leur surface:

- Les parcs de stationnements extérieurs de plus de 500m² associés aux bâtiments mentionnés par l'article L171-4 du CCH
 - Les nouveaux parcs de stationnement ouverts accessibles au public de plus de 500m²
- Cette obligation s'applique lorsque la demande de permis est déposée à compter du 1^{er} juillet 2023 **ET** aux aires dont la gestion fait l'objet d'un nouveau contrat ou d'un renouvellement à cette même date.

! Toutes ces obligations nouvelles sont assorties de sanctions, mais aussi d'exceptions, notamment lorsqu'existent des contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales. Des décrets d'application préciseront leur champ d'application et les critères à prendre en compte.

Retrouvez les compétences de notre cabinet en rapport avec ce sujet !



Droit de l'énergie et valorisation énergétique :

autoconsommation, accès aux réseaux et interconnexions, smart grids, contrats innovants (PPA, agrégation), CEE, partenariats public/privé

Immobilier, construction et contrats :

montages complexes, contrats de droit public et privé (DSP, baux commerciaux, emphytéotiques...), copropriété



Urbanisme et environnement :

accompagnement à la réalisation de projets, autorisations d'urbanisme, autorisations environnementales, plans locaux d'urbanisme