

Note de présentation du décret 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 régissant les parcs de stationnement

L'article 101 de la loi Climat et résilience du 22 août 2022 a créé deux nouveaux articles, l'article L. 111-19-1 dans le code de l'urbanisme et l'article L. 171-4 dans le code de la construction et de l'habitation, visant à une gestion durable des eaux pluviales sur les parcs de stationnement et à leur ombrage.

Les parcs de stationnement constituent des surfaces par nature artificialisées. Leur usage est tout à fait compatible avec l'installation de dispositifs d'ombrage telles que les ombrières photovoltaïques ou de dispositifs de gestion des eaux pluviales.

Tenant compte des réalités et des contextes différents que peuvent rencontrer les parcs de stationnement, la loi a prévu que le propriétaire du parc de stationnement pourra être exonéré de l'application de ces obligations s'il se heurte à un certain nombre de contraintes.

L'article 101 prévoit qu'un décret en Conseil d'Etat précise ces critères d'exonération, qui porteront donc, pour les parcs de stationnement, sur les obligations d'intégrer, sur au moins la moitié de leur surface, des dispositifs d'ombrage et des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.

L'article 1^{er} du projet de décret propose une **définition de la superficie du parc de stationnement assujettie** aux obligations. Cette superficie comprend les emplacements de stationnement, à l'exclusion de tout autre usage (espaces de détente, espaces verts, espaces logistiques ou de stockage, etc.), ainsi que les voies et cheminements de circulation.

Une distinction entre les éléments pris en compte pour la consistance de la superficie est opérée selon la nature de l'obligation faite au parc. Ainsi, s'agissant des dispositifs de gestion des eaux, les espaces (noues ou jardins de pluie, par exemple) ou aménagements compris au sein du périmètre du parc de stationnement seront pris en compte dans la détermination de la superficie du parc assujettie à cette obligation. En effet, une approche inverse aurait été contreproductive au regard de l'objectif de lutter contre l'artificialisation des sols et la consommation d'espace.

Le projet de décret précise également le **calcul de l'ombrage généré par un arbre**. Il est considéré qu'un arbre à canopée large par tranche de trois emplacements de stationnement permet de satisfaire l'obligation fixée par l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme. Les arbres doivent être disséminés sur l'ensemble du parc. Il est à noter qu'un arbre présente d'autres avantages que le simple ombrage du parc de stationnement. Il rend de nombreux services écosystémiques, que ce soit sur le plan paysager, de la biodiversité ou de la lutte contre les îlots de chaleur. Par évapotranspiration, un arbre peut faire baisser la température ambiante de 5°C. La croissance d'un arbre à large canopée nécessite un espace de pleine-terre suffisant pour un développement maximal. Il convient donc de ne pas surcharger le parc de stationnement en plantations, surtout si ces plantations ne disposent finalement que de peu d'espaces de développement : les arbres lutteraient pour leur survie et n'atteindraient par une taille et une canopée suffisante pour remplir l'objectif d'ombrage.

Enfin, comme appelé par l'article L. 171-4 du CCH, l'article 1er définit la consistance d'une **rénovation lourde**, qui correspond au remplacement total du revêtement de surface au sol. Les parcs de stationnement faisant l'objet d'une rénovation lourde sur au moins la moitié de leur surface devront

ainsi intégrer un dispositif de gestion des eaux pluviales et un dispositif d'ombrage dans les conditions précisées par l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme.

L'article 2 précise les critères d'exonération et les conditions dans lesquelles ils sont applicables.

Sont ainsi précisées **la consistance des contraintes** techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales ne permettant pas l'installation des dispositifs. Il précise également les contraintes économiques en prévoyant une possibilité d'exonération d'une part en cas d'atteinte à la viabilité économique du propriétaire ou en cas de coût excessif des travaux générés par le dépassement de la contrainte technique. Le décret renvoie à un arrêté la précision du rapport entre le coût des travaux hors contrainte technique et avec le dépassement de la contrainte technique. Le calcul du coût excessif de l'installation d'ombrières photovoltaïques tient compte des revenus générés par ces installations.

L'annexe 2 récapitule les critères d'exonération prévus par le projet de décret et associés aux contraintes identifiées par la loi.

Par ailleurs, une **exonération temporaire** peut être accordée par le préfet de département si un parc de stationnement a vocation à être supprimé ou transformé dans le cadre d'une opération d'aménagement s'inscrivant dans un périmètre particulier (périmètre d'attente de projet d'aménagement global –PAPAG-, opération de revitalisation des territoires –ORT-, opération d'intérêt national –OIN-, orientations d'aménagement et de programmation –OPA- des plans locaux d'urbanisme -PLU). En effet, il serait contreproductif d'imposer l'intégration de dispositifs coûteux sur une courte période.

S'agissant des **modalités selon lesquelles ces contraintes peuvent ouvrir droit à dérogation**, le projet de décret retient la nécessité du cumul des critères d'exonération pour bénéficier d'une exonération totale des obligations. En effet, le propriétaire du parc de stationnement a le choix entre plusieurs dispositifs d'ombrage et de gestion des eaux pour se conformer aux obligations, excluant ainsi qu'il soit dans une situation de blocage du fait d'une seule contrainte.

L'article 2 précise également les modalités de la démonstration du respect des critères d'exonération. Ainsi, **le propriétaire doit démontrer qu'il remplit les conditions** du critère permettant l'exonération de la ou des obligation(s).

Afin d'assurer l'opérationnalité du dispositif exonératoire, **l'article 3** procède à **l'articulation des possibilités de dérogation aux obligations fixées à l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme avec les autorisations d'urbanisme**. Il précise à cet effet que le propriétaire fournit toute les pièces justificatives nécessaires et un résumé non technique au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme à l'autorité compétente. Cette dernière contrôle le dossier et accorde l'autorisation en fonction.

Enfin, afin de tenir comptes des contraintes que le propriétaire peut rencontrer malgré ses diligences, l'article 3 prévoit le **prolongement de la durée d'interruption des travaux au-delà de laquelle l'autorisation d'urbanisme est périmée**. Ainsi, la durée d'interruption des travaux, jusqu'alors jurisprudentielle, est allongée et sécurisée à deux ans. Le raccordement du parc au réseau électrique pouvant être long, le maître d'ouvrage pourra interrompre ses travaux et différer l'installation des ombrières équipées de panneaux photovoltaïques afin de limiter ses pertes d'investissement. Il reprendra l'installation de ces ombrières lorsque le raccordement au réseau électrique sera possible, sous réserve que ces travaux interviennent dans le délai de deux ans.

L'article 4 précise les modalités d'entrée en vigueur du décret, dont les dispositions s'appliquent aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposée à compter du 1^{er} octobre 2023 et à la conclusion ou au

renouvellement d'un contrat de concession de service public, de prestation de services ou de bail commercial portant sur la gestion d'un parc de stationnement visé à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation intervenant à compter du 1er octobre 2023.

L'article 5 est l'article d'exécution.

ANNEXE 1

Rappel des dispositions de l'article 101 de la loi Climat et Résilience

1. Obligations imposées par l'article 101 de la loi Climat et résilience

L'article 101 créé deux types d'obligations différentes pour les parcs de stationnement :

- Prévoir, sur au moins la moitié de la superficie du parc, un **dispositif d'ombrage** :
 - Soit des ombrières comportant des panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) ;
 - Soit des dispositifs végétalisés (arbres ou pergolas végétalisées).
- Prévoir, sur au moins la moitié de la superficie au sol du parc, des **dispositifs de gestion des eaux pluviales** :
 - par revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés,
 - favorisant la perméabilité des sols, et
 - favorisant l'infiltration ou l'évaporation des eaux.

Les parcs concernés au titre des articles L. 111-19-1 du code de l'urbanisme et L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation sont récapitulés dans le tableau ci-dessous. A noter que la loi pour l'accélération des énergies renouvelables du 10 mars 2023 a élargi le champ des parcs de stationnement soumis aux obligations :

Article de référence	Parcs concernés, <u>extérieurs</u>	Caractéristiques du parc	Entrée en vigueur
L. 171-4 CCH créé par la loi Climat et Résilience	Parc >500 m2 associé aux bâtiments : - à usage commercial, industriel et artisanal, - entrepôts, - hangars, - bureaux (seuil >1000m2 jusqu'en 2025, puis 500m2).	- Neuf - Existant affecté par une rénovation lourde - Existant, lors du renouvellement/conclusion du contrat portant sur la gestion du parc.	1^{er} juillet 2023

L. 171-4 CCH modifiée par la loi AER	En plus : parc >500 m2 associé aux bâtiments : - administratifs, - hôpitaux, - équipements sportifs, récréatifs et de loisir, - équipements scolaires et universitaires.		1^{er} juillet 2025
L. 111-19-1 CU et V art 101 loi C&R	Parc >500 m2 ouvert au public		1^{er} juillet 2023

2. Exonération de l'application des obligations et nécessité du décret

2.1 Nature de l'exonération

L'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme prévoit une exonération des obligations lorsque l'installation des dispositifs d'ombrage ou de gestion des eaux pluviales sur le parc de stationnement est entravée par des contraintes :

- Techniques ;
- De sécurité ;
- Architecturales et Patrimoniales ;
- Economiques du fait de contraintes techniques.

Le décret en Conseil d'Etat doit préciser les critères d'exonération relatifs à ces contraintes.

ANNEXE 2

Tableau récapitulatif des critères d'exonération prévus par le projet de décret et associés aux contraintes identifiées par la loi.

Type de contrainte, visé à l'article L. 111-19-1 CU	Critères associés, applicables aux dispositifs d'ombrage et de gestion des eaux pluviales
Contrainte technique	<ul style="list-style-type: none">- Nature du sol : composition géologique et inclinaison ; - Contraintes techniques engendrant des coûts d'investissement portant atteinte de manière significative à la rentabilité de l'installation ou à la viabilité économique du propriétaire (inclut les surcoûts liés à l'insuffisance de la desserte de la parcelle en réseaux électriques) ; - Usage du parc de stationnement incompatible avec l'intégration des dispositifs (accueil d'évènements festifs, parcs de stationnement saisonnier, etc.) ; - Ensoleillement insuffisant pour assurer la rentabilité des installations photovoltaïques, [notamment] en raison de la présence de masques d'ombre : contreproductif d'installer des dispositifs coûteux et non rentables.
Contrainte de sécurité	<p>- Aggravation d'un risque naturel (inondation, cyclone, glissement de terrain ...), technologique (pollution des sols et des nappes, industriels) ou relatif à la sécurité civile (pollution des captages d'eau potable, sécurité routière, éblouissement).</p> <p>Ce critère pourra être apprécié au regard des plans de prévention des risques ou des prescriptions/réglementations particulières applicables.</p>
Contrainte architecturale et patrimoniale	<p>Exonération d'office pour les ombrières photovoltaïques. En effet, sans cette exonération, le porteur de projet devrait déposer un dossier d'autorisation d'urbanisme comportant un projet PV qui se verrait opposer un refus (avis de l'ABF ou du ministre compétent) pour pouvoir obtenir une exonération. Le porteur de projet devra alors redéposer un dossier pour finalement obtenir son autorisation. Cette procédure semble contreproductive, d'autant que les zones identifiées (abords de monuments historiques, périmètre d'un site patrimonial remarquable, site inscrit ou classé, cœur de parc national,</p>

	<p>immeuble classé ou inscrit ou protégé) sont peu compatibles avec l'installation d'ombrières PV qui sont de nature à restructurer fortement le paysage.</p> <p>Pas d'exonération prévue pour les dispositifs d'ombrage par végétaux ou pour les dispositifs de gestion des eaux pluviales. Toutefois, dans les cas où un avis conforme de l'architecte des bâtiments de France ou du ministre référent est demandé, un refus de l'installation de tels dispositifs pourra être opposé au projet.</p>
<p>Contrainte en raison d'un coût économiquement non acceptable, du fait d'une contrainte technique</p>	<p>- Compromission de la viabilité économique du propriétaire du parc</p> <p>- Excessivité des coûts évaluée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit entre le coût total des travaux de création ou de rénovation tenant compte d'une contrainte technique et le coût total des travaux hors contrainte particulière ; • Soit entre la valeur vénale du parc lorsqu'il est existant, et le coût total des travaux pour surmonter la difficulté technique. • Pour les ombrières PV exclusivement, compte-tenu des ressources qu'elles procurent, leur rentabilité permet une approche différente prenant en compte cet élément pour caractériser le coût excessivement élevé et ne pas conditionner l'exonération économique au seul surcoût lié à une contrainte technique. <p>La valeur de ce rapport est fixée par arrêté. Elle est fixée à 15% pour les parcs futurs ou faisant l'objet de rénovations lourdes, et à 10% pour les parcs existants faisant l'objet d'une conclusion de contrat.</p> <p>Pour les parcs neufs, afin de ne pas exonérer tous les parcs des deux obligations en cas de surcoûts pour l'installation d'un dispositif, l'exonération ne portera que sur l'obligation sur laquelle la démonstration du coût excessif porte. Ainsi, si le dispositif d'ombrage présente un coût excessif, mais que le coût du dispositif de gestion des eaux ne dépasse pas la valeur arrêtée, alors seule l'installation du dispositif d'ombrage ne sera pas obligatoire.</p>

	<p>Pour les parcs existants, le coût excessif est calculé globalement, sur les deux types d'obligations, en raison des charges économiques importantes que génèrent ces obligations sur les propriétaires des parcs et qui s'imposent, dans certains cas, sans lien avec un projet de réaménagement du parc.</p>
<p>Incompatibilité du projet avec la nature du projet ou du secteur d'implantation</p>	<p>- Exonération des parcs dont la suppression ou la transformation est prévue à brève échéance. L'installation obligatoire de tels dispositifs serait contreproductive.</p>