

25/01/2024	Contact : Véronique ALLARD / allardv@d42.ffbatiment.fr	2024.019
------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------

Retrouvez ces informations sur notre site www.btp42.fr à la rubrique documents

Verdissement des parkings et toitures

Les textes d'application des nouvelles obligations sont parus

Les obligations d'intégrer des procédés de production d'énergies renouvelables et de végétaliser les toitures¹, désignées ici sous le générique de « verdissement » ont été renforcées par les [lois dites « Climat et résilience »](#)² et « [Energies renouvelables](#) »³. Ces nouvelles dispositions devaient entrer en vigueur le 1^{er} juillet 2023, mais leur mise en œuvre impliquait des textes d'applications qui viennent seulement d'être publiés.

Les exigences de verdissement des parkings et toitures, précisées par décret, s'appliquent aux bâtiments et parties de bâtiments construits ou rénovés dont les demandes d'autorisations d'urbanisme sont déposées à compter du 1^{er} 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 1^{er} janvier 2024.

Ces exigences s'appliquent également à certains parcs de stationnement et aux rénovations lourdes liées à ces parcs dont les autorisations d'urbanisme sont déposées à compter du 1^{er} 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 à compter du 1^{er} janvier 2024.

¹ Prévues aux [articles L.171-4 du Code de la construction](#) et [L.111-19-1 du code de l'urbanisme](#)

² Cf. [IR 2021 -193](#)

³ Cf. [IR 2023-104](#)

Apports du décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023 portant application de l'article L171-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et de l'article L111-19-1 du code de l'urbanisme

Concernant le champ des obligations de verdissement des bâtiments

1- Bâtiments concernés

Sont visées les constructions neuves de bâtiments ou partie de bâtiments, et les aires de stationnement associées, ainsi que les travaux d'extension ou de rénovation lourde de bâtiments ou de parties de bâtiments et leurs aires de stationnement.

Ces projets sont soumis aux obligations de verdissement si au moins la moitié de la surface de plancher du bâtiment concerné est affectée à **un ou plusieurs** des usages suivants :

- commercial,
- industriel,
- bureaux, lorsque les constructions ou travaux créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol
- usage d'entrepôt,
- usage de hangars ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- parcs de stationnement couverts accessibles au public, avec création de plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol ;

A partir du 1^{er} janvier 2025, les obligations s'appliqueront également aux hôpitaux, aux équipements sportifs, récréatifs et de loisirs, aux bâtiments ou parties de bâtiments scolaires et universitaires.

2- Définition des travaux de rénovation lourde entrant dans le champ de l'obligation

Au sens du décret du 18 décembre 2023, sont qualifiés de travaux de rénovation lourde ceux qui ont pour objet - ou qui rendent nécessaires le renforcement ou le remplacement d'éléments structuraux concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment.

Les obligations s'appliquent aux extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment lorsque ces extensions ou rénovations ont une emprise au sol :

- de plus de 500 mètres carrés, pour les bâtiments à usage commercial, industriel ou artisanal, aux constructions de bâtiments à usage d'entrepôt, aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et aux constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public ;
- de plus de 1 000 mètres carrés, pour les bâtiments à usage de bureau.

Elles s'appliquent également aux aires de stationnement associées aux bâtiments s'il est procédé à des rénovations lourdes sur ces aires ou à l'occasion de la conclusion ou du renouvellement d'un contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial.

3- Conditions et modalités de mise en œuvre des exceptions

Les dérogations/ exemptions peuvent être totales ou partielles. Elles sont liées à des contraintes patrimoniales, financières, techniques, architecturales ou encore relatives à la sécurité.

Concernant les obligations visant les parcs de stationnement

La [loi Climat et résilience](#) du 22 août 2021 a institué l'obligation, pour certains parcs de stationnement, d'intégrer sur au moins la moitié de leur surface (article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme) :

- 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 l'ombrage desdits parcs, 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 ;

La loi prévoit également l'obligation d'intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface si ces parcs comportent des ombrières.

Le décret précise :

- **le champ d'application de l'obligation :**

- les parcs de stationnement non intégrés à un bâtiment (parcs extérieurs), associé au bâtiment ou à la partie de bâtiment qui fait l'objet d'une construction neuve ou de travaux d'extension ou de rénovation lourde, visés ci-dessus ;
- les parcs de stationnements extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments cités ci-dessus, ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés.

- **la définition de la rénovation lourde d'un parc de stationnement :**

Il s'agit du 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.

- **les critères relatifs aux exceptions/ exonérations** de l'obligation de verdissement, qui sont, là encore, liées à des contraintes notamment techniques, patrimoniales ou encore économiques.

Apports de l'arrêté du 19 décembre 2023 fixant les caractéristiques minimales que doivent respecter les systèmes de végétalisation installés en toiture

L'arrêté fixe les caractéristiques que doivent respecter les toitures végétalisées mises en œuvre en application de l'article L171-4 du CCH.

Les caractéristiques portent sur l'épaisseur de substrat, la capacité de rétention en eau, le nombre et les types de végétaux, l'alimentation en eau et l'entretien. Certaines caractéristiques minimales sont adaptées lorsqu'il s'agit d'une construction neuve ou d'une extension et lorsqu'il s'agit d'une rénovation lourde.

Les territoires d'outre-mer doivent installer des toitures végétalisées compatibles avec leurs caractéristiques climatiques.

Apports de l'arrêté du 19 décembre 2023 fixant la proportion de la toiture du bâtiment couverte par un système de végétalisation ou de production d'énergies renouvelables, et précisant les conditions économiquement acceptables liées à l'installation de ces systèmes.

Cet arrêté fixe les exigences concernant la proportion de la toiture du bâtiment à couvrir par un système de végétalisation ou de production d'énergies renouvelables (par exemple le solaire photovoltaïque, le solaire thermique, etc.). Il prévoit que les obligations sont réalisées sur une surface au moins égale :

- à 30 % de la surface de toiture du bâtiment construit ou rénové à compter du 01/01/2024
- à 40 % à compter du 01/07/2026
- et à 50 % à compter du 01/07/2027.

L'arrêté précise par ailleurs les conditions économiquement acceptables dans lesquelles un système de végétalisation ou de production d'énergies renouvelables en toiture doit être installé et indique les modalités de calcul permettant de se prévaloir de l'exception prévue à l'obligation de verdissement, lorsque les coûts – disproportionnés - retirent tout intérêt à l'installation.