

Comité Syndical du 27 mars 2024

8 Note d'information sur les décrets parus les 18, 26 et 29 décembre 2023, portant sur l'obligation de solarisation et végétalisation des bâtiments nouveaux et parcs de stationnement, la définition des friches, la prise en compte du photovoltaïque dans le calcul de la consommation d'espace

Le décret sur l'obligation de solarisation et végétalisation des bâtiments nouveaux et parcs de stationnement

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

Pour rappel, la loi Climat et Résilience a instauré :

l'article L171-4 du code de la construction qui prévoit pour la construction ou la rénovation lourde de bâtiments à usage commercial, industriel, artisanal, d'entrepôt, ou de bureaux de plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol, l'intégration **d'un procédé de production d'énergies renouvelables, un système de végétalisation, ou un autre dispositif aboutissant au même résultat.**

l'article L111-19-1 du Code de l'urbanisme qui complète cette règle et qui stipule que **Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer :**

- sur au moins la moitié de leur surface **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 sur au moins la moitié de leur surface,** 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.

➔ **Le décret complété de deux arrêtés** en date du 19 décembre 2023 **précisent l'application de ces articles.**

- sous certaines conditions, les obligations de solarisation des bâtiments peuvent s'effectuer sur les ombrières des parcs de stationnement.
- La notion de « travaux de rénovation lourde » est définie comme 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 ».
- Les exonérations aux obligations de végétalisation et de solarisation s'appliquent en cas
 - d'installations situées dans des zones ou sur des immeubles protégés
 - de contraintes techniques et architecturales
 - de conditions économiquement inacceptables (coût d'installations disproportionnés ou coût de production d'énergie renouvelable excessifs)

Le décret sur la définition de la friche

n° 2023-1259 du 26 décembre 2023 précisant les modalités d'application de la définition de la friche dans le code de l'urbanisme

Pour rappel, la loi Climat et Résilience a introduit l'article L.111-26 du code de l'Urbanisme définissant les friches : « tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables. Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret. »

⇒ **Le décret vient compléter la définition et précise les éléments d'identification d'une friche :**

- Ne peuvent être considérés comme des friches au sens du présent code les terrains non bâtis à usage ou à vocation agricole ou forestier.
- Une friche peut être identifiée si elle répond au moins à l'un de ces éléments (liste non exhaustive) :
 - **Une concentration élevée de logements vacants ou d'habitats indignes ;**
 - **Un ou des locaux ou équipements vacants ou dégradés** en particulier à la suite d'une cessation définitive d'activités ;
 - **Une pollution identifiée** pour laquelle son responsable ou l'exploitant du site (...), a disparu ou est insolvable ;
 - **Un coût significatif pour son réemploi voire un déséquilibre financier** probable entre **les dépenses d'acquisition et d'interventions**, d'une part et **le prix du marché** pour le type de biens concernés, ou **compte tenu du changement d'usage envisagé**, d'autre part.



Il n'y a pas de précision dans le décret pour définir « la concentration élevée de logements vacants ou d'habitats indignes ».

⇒ **Le décret précise quels sont les travaux qui permettent d'identifier une friche** l'aménagement ou des travaux préalables au réemploi d'un bien s'entendent comme **les interventions permettant la remise en état, la réhabilitation ou la transformation du bien concerné.**

Une activité autorisée à titre transitoire avant un réemploi prévu n'est pas de nature à remettre en cause la qualification d'une friche.

⇒ **Le décret encadre l'inventaire des friches.**

Les inventaires comprenant des données et cartographies relatives aux friches qui sont établis et mis à disposition par les autorisés publiques (Etat, collectivité territoriale, établissement public) ou une agence d'urbanisme **sont réalisés d'après les standards du Conseil national de l'information géolocalisée.**

Ces inventaires permettent d'alimenter un inventaire national des friches.

Le décret sur la prise en compte du photovoltaïque dans le calcul de la consommation d'espace

n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace au titre du 6° du III de l'article 194 de la loi 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

Pour rappel, la loi Climat et Résilience prévoit, pour la première tranche de dix ans, les conditions dans lesquelles un espace naturel ou agricole occupé par une installation de production d'énergie photovoltaïque au sol n'est pas comptabilisé dans la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, si l'installation n'affecte pas durablement les fonctions écologiques du sol ainsi que son potentiel agronomique, et si elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elle est implantée, si la vocation de celui-ci est agricole.

⇒ **Le décret précise les critères d'implantation des projets permettant de remplir les conditions prévues par la loi.**

Un espace naturel ou agricole occupé par une installation de production d'énergie photovoltaïque n'est pas comptabilisé dans la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers si les modalités de cette installation permettent de garantir :

- La réversibilité de l'installation ;
- Le maintien du couvert végétal et, le cas échéant, des habitats naturels préexistants sur le site, sur toute la durée de l'exploitation, ainsi que de la perméabilité du sol au niveau des voies d'accès ;
- Sur les espaces à vocation agricole, le maintien d'une activité agricole ou pastorale significative sur le terrain sur lequel elle est implantée, ou, en l'absence d'activité agricole ou pastorale effective, qui auraient vocation à s'y développer. »

⇒ **Le décret définit les mesures transitoires pour les installations comprises entre la promulgation de la loi (22 août 2021) et le présent décret:** Les modalités d'implantation susvisées ne seront pas prises en compte pour le calcul de la consommation d'ENAF.

⇒ **Le décret renvoie à un arrêté publié le même jour définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'ENAF,** à savoir

Caractéristique techniques des installations de production d'énergie photovoltaïques	Valeurs ou seuils d'exemption du calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
Hauteur des panneaux photovoltaïques	1,10 mètres minimum au point bas
Densité et taux de recouvrement du sol par les panneaux photovoltaïques	Espacement entre 2 rangées de panneaux photovoltaïques distinctes au moins égal à 2 mètres. Les 2 mètres sont mesurés du bord des panneaux d'une rangée au bord des panneaux de la rangée suivante et non pas d'un pieux d'ancrage à l'autre.
Type d'ancrage au sol	Pieux en bois ou en métal, sans exclure la possibilité de scellements « béton » < 1m ² , sur des espaces très localisés et justifiée par les caractéristiques géotechniques du sol ou des conditions climatiques extrêmes. Pour les installations de type trackers, la surface du socle béton ne pas dépasser 0,3m ² /kWc
Type de clôtures autour de l'installation	Grillages non occultant ou clôtures à claire voie, sans base linéaire maçonnée
Voies d'accès aux panneaux internes à l'installation et aux autres plateformes techniques	Absence de revêtement ou mise en place d'un revêtement drainant ou perméable.

Source : legifrance.fr