

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la transition écologique et
de la cohésion des territoires

Décret n°[...] du [...]

**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**

NOR : TREL2312106D

Publics concernés : *maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, constructeurs et promoteurs, architectes, bureaux d'études, 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 superficie et de la rénovation lourde d'un parc de stationnement. Il définit ensuite 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 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 octobre 2023, ainsi qu'aux parcs de stationnement faisant l'objet de la conclusion ou d'un renouvellement de contrat ou de bail à partir du 1^{er} octobre 2023.*

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 dans le code de l'urbanisme, relatifs à l'installation, sur la superficie de parcs de stationnement 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. D'une part, le texte définit le calcul de la superficie assujettie aux obligations imposées par l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme. D'autre part, le texte définit 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. En outre, il précise*

les critères d'exonérations de ces obligations, que le propriétaire devra justifier lors du dépôt de son dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.

Références : *les dispositions du code de l'urbanisme et du code de la construction et de l'habitation, modifiées par le décret, peuvent être consultées, dans leur rédaction issue de cette modification, 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, et notamment l'article L. 171-4 ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment l'article L. 111-19-1 ;

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

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 27 juillet 2023 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de l'énergie en date du 11 juin 2023 ;

Vu les observations formulées lors de la consultation du public réalisée du XXX au XXX, en application de l'article L. 123-19-1 du code de l'environnement ;

Le Conseil d'État (section des travaux publics) entendu ;

Décète :

Article 1^{er}

La partie réglementaire du code de l'urbanisme est ainsi modifiée :

Après l'article R. 111-25, il est inséré un article R. 111-25-1 ainsi rédigé :

« Art. R. 111-25-1. « I.- La superficie des parcs de stationnement assujettis aux obligations fixées par l'article 171-4 du code de la construction et de l'habitation et par l'article L. 111-19-1 comprend :

1° les emplacements destinés au stationnement des véhicules et de leurs remorques sur un emplacement en dehors de la voie publique situés dans le périmètre compris entre la ou les entrées et la ou les sorties du parc. Ne sont pas compris dans cette superficie les emplacements de stationnement ayant une fonction alternative temporaire.

2° les voies et les cheminements de circulation, les aménagements et les zones de péage permettant l'accès à ces emplacements, situés dans le périmètre compris entre la ou les entrées et la ou les sorties du parc ;

3° pour la seule obligation d'installation de revêtement de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, sont également compris les espaces ou aménagements inclus dans le périmètre du parc et satisfaisant à cette obligation.

[Ne sont pas compris dans la superficie du parc les espaces verts, les aires de repos, les zones de stockage, les espaces logistiques, de manutention et de déchargement.]

« II- Lorsque l'ombrage du parc de stationnement est assuré par des arbres, l'obligation est satisfaite par la plantation d'un arbre, à canopée large, par tranche de trois emplacements de stationnement. Ces arbres sont disséminés sur l'ensemble du parc.

« III- Est considérée comme une rénovation lourde mentionnée à 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 au sens du présent article. La somme des superficies concernées par des rénovations lourdes entreprises sur une période de 15 ans, lorsqu'elle est supérieure à la moitié de la superficie du parc, est assujettie aux obligations de l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme. »

Article 2

La partie réglementaire du code de l'urbanisme est ainsi modifiée :

Après l'article R. 111-25-1, il est inséré un article R. 111-25-2 ainsi rédigé :

« Art. R. 111-25-2. – « I. - Sont exonérés de l'application des obligations fixées à l'article L. 111-19-1, les parcs de stationnement dont 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 de dispositifs d'ombrage, mentionnés par le même article, n'est pas possible en raison :

1° De contraintes techniques liées à la nature du sol, telles que sa composition géologique ou son inclinaison.

2° De l'impossibilité technique de ne pas aggraver un risque naturel, technologique ou relatif à la sécurité civile [au sens de l'article L. 112-1 du code de la sécurité intérieure] lié à cette installation ;

3° De contraintes techniques liées à l'usage du parc de stationnement, le rendant incompatible avec l'installation d'un ou des dispositifs mentionnés à l'article L. 111-19-1 ;

4° De contraintes techniques engendrant des coûts d'investissement, portant atteinte de manière significative à la rentabilité des installations ou à la viabilité économique du propriétaire s'agissant d'ombrières comportant des panneaux photovoltaïques.

L'atteinte de manière significative à la rentabilité des installations d'ombrières comportant des panneaux photovoltaïques est défini par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre chargé de l'énergie.

5° D'un ensoleillement portant atteinte de manière significative à la rentabilité des installations, selon le même critère que celui défini à l'alinéa précédent, notamment en raison de la présence de masques d'ombre s'agissant d'ombrières comportant des panneaux photovoltaïques ;

6° Des coûts totaux hors taxe des travaux engendrés par ces obligations qui compromettent la viabilité économique du propriétaire ou qui s'avèrent excessifs, dans le cas où ces coûts 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 taxe des travaux liés au respect de ces obligations et,

- soit le coût total hors taxe des travaux de création ou de rénovation d'un parc incluant la mise en œuvre des obligations fixées à l'article L. 111-19-1 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 répondre aux obligations mentionnées à l'article 1er.

S'agissant d'ombrières comportant des panneaux photovoltaïques, l'exonération est permise en raison des coûts totaux hors taxe des travaux engendrés par ces obligations qui compromettent la viabilité économique du propriétaire ou qui s'avèrent excessifs.

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

- soit le coût total hors taxe des travaux de création ou de rénovation d'un parc n'incluant pas la mise en œuvre des obligations fixées à l'article L. 111-19-1 ;
- 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 répondre aux obligations mentionnées à l'article 1er.

Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre chargé de l'énergie précise la valeur de ce rapport.

Le coût des travaux liés à ces 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. 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.

Pour l'établissement du caractère excessif du coût des travaux, dans le cas d'ombrières comportant des panneaux photovoltaïques :

- 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 sur une durée 20 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 arrêté du ministre chargé de la construction et du ministre chargé de l'énergie. Cet arrêté fixe le taux d'actualisation à considérer dans le calcul.
- 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.

Pour les parcs de stationnement neufs, la démonstration d'un coût compromettant la viabilité économique du propriétaire ou d'un coût s'avérant excessif, n'exonère que de l'obligation sur

laquelle elle porte. Pour les parcs existants, la démonstration de ces coûts est appréciée globalement pour l'ensemble des obligations.

7° De la suppression ou de la transformation totale ou partielle prévue du parc de stationnement, pour laquelle une première autorisation est délivrée avant le 1er juillet 2023. A défaut d'engagement des travaux pendant la durée de validité de cette autorisation, la présente dérogation est caduque. Le gestionnaire du parc est alors tenu de satisfaire les obligations prévues à l'article L. 111-19-1 dans un délai de deux ans à compter de la caducité de la dérogation. Lorsque le parc de stationnement est supprimé ou transformé en partie, les obligations s'appliquent sur la partie restante dudit parc.

8° Les parcs de stationnement implantés dans une zone ou un immeuble visés au 1° de l'article L. 111-17 sont exonérés de l'application de la seule obligation relative à l'installation d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables. Ils sont soumis aux autres obligations prévues par l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme sous réserve de l'obtention de l'autorisation de l'autorité compétente pour la réalisation des travaux les concernant.

« II- Une exonération temporaire peut être accordée par le préfet de département pour les parcs 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 exonération temporaire peut également être accordée pour les parcs situés dans le périmètre d'une action ou opération d'aménagement visée 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 une contrainte technique telle que mentionnée au I- du présent article.]

Cette exonération temporaire ne peut excéder une durée de cinq ans. Elle peut être prorogée une seule 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,

« III- Pour les dispositifs d'ombrage, ces exonérations s'appliquent lorsque, de manière cumulative, l'installation d'un dispositif végétalisé et l'installation d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables remplissent chacune au moins une des conditions exonératoires, empêchant l'installation des deux types de dispositifs d'ombrage.

Pour 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, ces exonérations s'appliquent lorsque, de manière cumulative, l'installation d'un revêtement de

surface, l'installation d'un aménagement hydraulique et l'installation d'un dispositif végétalisé remplissent chacune au moins une des conditions exonératoires, empêchant l'installation des trois types de dispositifs.

« IV. Il appartient au propriétaire du parc de stationnement de démontrer, par une attestation fournie dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme, que le parc répond à ces critères. Celle-ci comprend, en plus des éléments qu'il estime nécessaire, un résumé non technique.

« Dans le cas d'une demande d'exonération 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 arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de l'urbanisme.

Article 3

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

1° L'alinéa r de l'article R. 431-16 est complété par les mots : « ou l'attestation mentionnée au IV de l'article R. 111-25-2 » ;

2° L'article R. 441-8-5 est complété par les mots : « ou l'attestation mentionnée au IV de l'article R. 111-25-2 » ;

3° Après l'article R. 424-17, il est inséré un article R. 424-17-1 ainsi rédigé :

« 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 ou de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation 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. »

Article 4

Les dispositions du présent décret sont applicables :

1° Aux demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1^{er} octobre 2023 ;

2° A la conclusion ou au renouvellement d'un contrat de concession de service public, de prestation de services ou de bail commercial lié à un parc de stationnement visé à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation intervenant à compter du 1^{er} octobre 2023.

Article 5

Le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, la ministre de 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 arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le [...].

La première ministre

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

[...]

La ministre de la transition énergétique

[...]

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

[...]