

Note ADS

Application de l'article L111-18-1 du code de l'urbanisme (intégration de procédés de production d'énergie ou de végétalisation aux toitures de certains bâtiments et gestion intégrée des eaux pluviales pour les aires de stationnement)

Les dispositions contenues dans la présente note sont applicables au moment de sa parution.

1) Contexte :

L'article 47 de la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat a créé une nouvelle obligation d'installation de procédés de production d'énergies renouvelables ou de procédés de végétalisation sur les toitures. De plus, les surfaces de stationnement devront comporter des dispositifs favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. Il revient aux instructeurs ADS de vérifier la présence en proportion suffisante de ces procédés sur la toiture des projets de constructions, ainsi que dans la conception des places de stationnement. A défaut, le permis de construire sera refusé ou assorti de prescriptions.



2) Les principes :

L'obligation portée par l'article L111-18-1 du code de l'urbanisme s'applique à toutes demandes d'autorisation d'urbanisme déposées depuis le 9 novembre 2021.

Les constructions concernées par cette obligation doivent répondre positivement aux trois **critères cumulatifs** suivants :

👉 s'agit-il d'une construction nouvelle ?


Cette notion comprend :

- les bâtiments nouveaux ;
- les extensions des bâtiments et constructions existants.

Sont exclus :

- les travaux d'aménagement intérieurs, en particulier ceux ayant pour effet d'augmenter la surface de vente et soumis à autorisation d'exploitation commerciale, mais sans construction nouvelle ;
- Les travaux de ravalement ou de réhabilitation qui ne créent pas d'extension.

👉 le projet de construction nouvelle créé-t'il plus de 1000 m² d'emprise au sol ?

 le projet est-il destiné à l'un des usages suivants ?

Usage / destination	Racine juridique
<p>Créer un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés ;</p>	<p>Catégorie visée par l'autorisation d'exploitation commerciale (1° de l'article L.752-1 du code du commerce)</p>
<p>Etendre la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet. Est considérée comme une extension l'utilisation supplémentaire de tout espace couvert ou non, fixe ou mobile, et qui n'entrerait pas dans le cadre de l'article L. 310-2.</p>	<p>Catégorie visée par l'autorisation d'exploitation commerciale (2° de l'article L.752-1 du code du commerce)</p>
<p>Créer un ensemble commercial tel que défini à l'article L. 752-3 et dont la surface de vente totale est supérieure à 1 000 mètres carrés ;</p>	<p>Catégorie visée par l'autorisation d'exploitation commerciale (4° de l'article L.752-1 du code du commerce)</p>
<p>Etendre la surface de vente d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet ;</p>	<p>Catégorie visée par l'autorisation d'exploitation commerciale (5° de l'article L.752-1 du code du commerce)</p>
<p>Créer ou étendre un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile.</p>	<p>Catégorie visée par l'autorisation d'exploitation commerciale (7° de l'article L.752-1 du code du commerce)</p>
<p>Entrepôts (sous condition, voir partie dérogation)</p>	<p>Sous-destination issue de l'article 5 de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de la construction</p>
<p>Locaux artisanaux (sous condition, voir partie dérogation)</p>	<p>Sous-destination « artisanat et commerce de détail » issue de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions, pour la partie artisanat uniquement. Les dispositions applicables aux locaux commerciaux étant régies par renvoi au régime d'autorisation d'exploitation commerciale de l'article L.752-1 du code de commerce (voir supra)</p>
<p>Locaux industriels (sous condition, voir partie « dérogations »)</p>	<p>Sous-destination issue de l'article 5 de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions</p>

Hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale	Usage utilisé en matière de fiscalité d'aménagement (article L. 331-12 du code de l'urbanisme)
Hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale	Nouvelle catégorie. Se distingue d'un parc de stationnement privé, uniquement accessible aux résidents ou aux employés d'une entreprise.

3) Identifier les procédés techniques éligibles :

Les toitures :

L'obligation prévue par l'article L. 111-18-1 vise à favoriser la production d'énergies renouvelables, ou les toitures générant des externalités positives (efficacité thermique, isolation, biodiversité), c'est-à-dire les toitures végétalisées. Ces deux procédés peuvent être mobilisés de manière alternative ou complémentaire.

- 1) procédé de production d'énergies renouvelables : il peut s'agir de tout procédé ayant recours aux sources d'énergies listées à l'article L. 211-2 du code de l'énergie ;
- 2) un système de végétalisation : l'article L. 111-18-1 impose des critères de qualité. Le procédé choisit doit garantir un « haut degré d'efficacité thermique et d'isolation » et « favoris[er] la préservation et la reconquête de la biodiversité ».

Les aires de stationnement :

Lorsque des aires de stationnement sont prévues par le projet, l'article L. 111-18-1 impose des « revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols ». Pour son application, le service instructeur veillera :

- 1) à ce que les surfaces de stationnement prévoient des techniques de gestion intégrée des eaux pluviales permettant d'absorber la totalité ou, a minima, la grande majorité des eaux pluviales tombées sur la parcelle ;
- 2) à ce que le ou les procédés choisis permettent de répondre à la fois à l'objectif d'infiltration et à celui de préservation des fonctions écologiques des sols (biodiversité, échanges physico-chimiques). Le recours à des portions de pleine terre végétalisée, telles que des noues, est nécessaire pour répondre cette dernière condition.

Toute dérogation à cette obligation devra être motivée par une impossibilité technique, par exemple sur la base d'une nature de terrain incompatible (étanchéité trop forte). **L'autorité ADS est fondée à émettre des prescriptions, ou refuser la demande si des prescriptions seraient insuffisantes, en cas d'insuffisance ou d'absence de tels procédés de gestion intégrée des eaux pluviales et de préservation des fonctions écologiques des sols au niveau des surfaces de stationnement.**

4) Les dérogations :

Pour tout projet concerné par l'obligation, l'autorité d'urbanisme a la possibilité d'accorder des dérogations totales ou partielles à condition de la motiver en fait, et sur la base de quatre motifs de droit :

- Accentuation d'un risque ;
- Difficultés techniques insurmontables (par exemple lorsque le bâtiment a une architecture qui offre aucune surface propice suffisante à l'installation de panneaux photovoltaïques ou de dispositifs de végétalisation (formes fortement incurvées etc) ;
- difficultés techniques qui ne peuvent être levées à des conditions économiques acceptables (coût

- trop important au regard de la valeur du projet) ;
- localisation dans un secteur patrimonial protégé.

5) Dérogations de plein droit concernant les ICPE :

Pour certains bâtiments à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt, l'article 1er de l'arrêté du 05 février 2020 portant application de l'article L. 111-18-1 définit les catégories d'ICPE bénéficiant d'une exonération totale, en raison de la nature du bâtiment, ou partielle, en raison de la présence de dispositifs réglementaires de sécurité importants, d'application de l'obligation. Il est applicable à tout dépôt de demande intervenant à compter du 01er mars 2020.

Type de bâtiments et constructions bénéficiant d'une dérogation totale (nomenclature ICPE)

- 1312. Mise en oeuvre de produits explosifs à des fins industrielles
- 1416. Stockage ou emploi d'hydrogène
- 1436. Liquides de point éclair compris entre 60° C et 93° C, à l'exception des boissons alcoolisées (stockage ou emploi de).
- 2160. Silos et installations de stockage en vrac de céréales, grains, produits alimentaires ou tout produit organique dégageant des poussières inflammables, y compris les stockages sous tente ou structure gonflable.
- 2260-1. Broyage, concassage, criblage ... des substances végétales et tous produits organiques naturels pour les activités relevant du travail mécanique soumises à enregistrement ou déclaration (puissance machine >100 kW).
- 2311. Traitement par battage, cardage, lavage etc. de fibres d'origine végétale
- 2410. Travail du bois et matériaux combustibles analogues
- 2565. Revêtement métallique ou traitement de surfaces quelconques par voie électrolytique ou chimique
- 27XX (activité déchets), sauf les rubriques 2715, 2720, 2750, 2751 et 2752
- 3260. Traitement de surface
- 3460. Fabrication d'explosifs
- 35XX (activité IED-déchets)
- 4XXX (substances et mélanges dangereux)

Ou , toute ICPE dont les dispositifs incendies et les bandes REI empêcheraient l'installation de panneaux photovoltaïques sur au moins 70% de la surface de la toiture

Type de bâtiments et constructions bénéficiant d'une dérogation partielle

Toute ICPE dotée de parois séparatives REI : une bande de 5 mètres de part et d'autre des parois REI est exclue du calcul de la surface soumise à obligation

Toute ICPE pour laquelle des dispositifs de sécurité incendie sont obligatoires en application du code de l'environnement (arrêtés de prescriptions générales pris en application des articles L. 512-5, L. 512-7, L. 512.9 et L.512-10 du code de l'environnement ou les prescriptions des arrêtés préfectoraux pris en application des articles L.181-12, L. 512-7-3 et L. 512-12) : les surfaces ainsi mobilisées sont exclues de la surface de calcul à laquelle l'opération s'applique.

Attention ! Les dérogations concernent uniquement les bâtiments et les constructions classées ICPE. Elles ne concernent pas les ombrières de parking accessoires à la construction, dès lors que celles-ci sont séparées par un espace de 10 mètres à ciel ouvert du bâtiment dérogeant.