

Obligation de production d'énergies renouvelables ou de végétalisation de toitures

Lors de leur construction, d'extensions ou de rénovations lourdes, certains bâtiments sont soumis à des obligations. Ils doivent **intégrer sur au moins 30 % de la toiture du bâtiment** ou sur les ombrières surplombant ses aires de stationnement un procédé de **production d'énergies renouvelables** ou un **système de végétalisation**. Ce pourcentage sera porté à 40 % en 2026, et à 50 % en 2027. Nous vous présentons les informations à connaître. Une autre obligation s'applique également aux aires de stationnement associées à ces bâtiments. Elle les oblige à installer des dispositifs d'ombrage et de gestion des eaux pluviales. Ces 2 obligations ne doivent pas être confondues.

Quels bâtiments sont concernés par l'obligation ?

Constructions de bâtiments

Certains **bâtiments ou parties de bâtiments** doivent intégrer soit un **procédé de production d'énergies renouvelables**, soit un **système de végétalisation**.

Cela s'applique aux **constructions de bâtiments ou parties de bâtiment** à usage :

Commercial, industriel, artisanal ou administratif

De bureaux

D'entrepôt

De hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale

Sportifs, récréatifs et de loisirs

Scolaires et universitaires.

L'obligation s'applique également aux **parcs de stationnement couverts** accessibles au public qui créent plus de **500 m²** d'emprise au sol.

À savoir

D'autres obligations s'appliquent aux aires de stationnement. Une fiche dédiée aux obligations d'installation de dispositifs de gestion des eaux pluviales et d'ombrage des aires de stationnement **détaille la réglementation**.

Extensions et rénovations associées

Ces obligations s'appliquent également 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 m²**. Les bâtiments concernés sont à usage :

Commercial, industriel, artisanal ou administratif

De bureaux

D'entrepôt

De hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale

Sportifs, récréatifs et de loisirs

Scolaires et universitaires.

En quoi consiste l'obligation de production d'énergies renouvelables ou de végétalisation ?

Les **bâtiments ou parties de bâtiments** concernés par l'obligation doivent intégrer sur leur toiture ou sur des ombrières surplombant les aires de stationnement qui leur sont associées :

Soit un **procédé de production d'énergies renouvelables** (par exemple des panneaux photovoltaïques)

Soit un **système de végétalisation** basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité

Soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Les ombrières surplombant les aires de stationnement associées aux bâtiments doivent obligatoirement intégrer un **procédé de production d'énergies renouvelables** sur la totalité de leur surface (par exemple des panneaux photovoltaïques). Ces dispositifs sont pris en compte dans l'évaluation du respect des obligations indiquées dans cette fiche.

Quelle est la surface minimale à couvrir ?

Les procédés de production d'énergies renouvelables et les systèmes de végétalisation doivent être réalisés en toiture du bâtiment ou sur des ombrières surplombant les aires de stationnement associées aux bâtiments.

La **surface minimale couverte par ces systèmes doit être au moins égale à 30 % de la proportion de la toiture construite ou rénovée** et des éventuelles ombrières construites sur les aires de stationnement.

Ce pourcentage devra être d'au moins :

40 % à compter du 1^{er} juillet **2026**

50 % à compter du 1^{er} juillet **2027**

À savoir

Lorsque les aires de stationnement comportent des ombrières, celles-ci doivent intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Exemple

La surface totale de la toiture d'un bâtiment est de 2 000 m². Des rénovations lourdes ont lieu sur 800 m² de toiture, en parallèle de la construction de 200 m² d'ombrières surplombant l'aire de stationnement associée au bâtiment.

Le propriétaire doit installer des procédés de production d'énergies renouvelables et/ou des systèmes de végétalisation sur au moins **300 m²** (soit 30 % de la surface de la toiture rénoverée et des ombrières créées : 800 + 200 = 1 000). Pour respecter ses obligations, le propriétaire peut décider d'installer :
100 m² de systèmes végétalisés sur la partie de la toiture qui a été rénoverée
Et 200 m² de panneaux photovoltaïques sur les ombrières

Quelles sont les exceptions à cette obligation ?

Cadre général des exceptions

Les constructions, extensions et rénovations lourdes peuvent bénéficier d'une exception à tout ou partie de l'obligation :

Soit si **l'installation des procédés et dispositifs obligatoires** n'est pas possible. Cela s'applique notamment si l'installation est de nature à aggraver un risque ou présente une difficulté technique insurmontable. Cela peut avoir lieu :

En raison de contraintes patrimoniales

Pour existence d'une contrainte technique et/ou architecturale

Pour existence d'une contrainte de sécurité

Soit si les travaux permettant de satisfaire cette obligation ne peuvent pas être réalisés dans des **conditions économiquement acceptables** :

Pour coûts d'installation disproportionnés

Pour coûts de production d'énergie renouvelable excessifs

1. Exception en raison de contraintes patrimoniales

Une exemption des obligations de production d'énergies renouvelables ou de végétalisation peut s'appliquer à certains bâtiments ou parties de bâtiments. Il s'agit des :

Immeubles classés, inscrits ou protégés au titre des monuments historiques

Autres bâtiments situés :

Aux abords des monuments historiques

Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable

Dans un site inscrit ou classé

À l'intérieur du cœur d'un parc national

Ces bâtiments ou parties de bâtiments **sont soumis à l'obligation** de production d'énergies renouvelables ou de végétalisation de leurs toitures **uniquement si l'autorité administrative compétente** (le maire ou le préfet) **donne son accord** ou autorise les travaux nécessaires pour satisfaire à ces obligations.

Où s'adresser ?

Mairie

Où s'adresser ?

Préfecture

2. Exception pour existence d'une contrainte technique et/ou architecturale

1. L'existence d'une **contrainte technique et architecturale** est établie lorsque les adaptations nécessaires à l'installation d'un système de production d'énergies renouvelables ou d'un système de végétalisation :

Soit mettent en cause la pérennité des ouvrages initiaux (par exemple parce qu'ils alourdissent une toiture fragile)

Soit ne sont pas techniquement réalisables (par exemple parce qu'il n'existe pas de système adapté aux dimensions et à l'architecture du bâtiment)

2. L'existence d'une **contrainte uniquement technique** est établie lorsque :

Soit lorsque le bâtiment ou la partie de bâtiment dispose d'une sur-toiture ventilée consistant en une paroi horizontale surimposée faisant office de pare-soleil, ne permettant pas l'installation d'un système de production d'énergies renouvelables ou d'un système de végétalisation sur la surface minimale obligatoire

Soit la présence d'installations techniques en toiture ne permet pas de couvrir la proportion de la toiture qui doit être couverte au regard de l'obligation de production d'énergies renouvelables ou de végétalisation. Pour rappel, la proportion de la surface de la toiture qui doit être couverte pour respecter l'obligation doit être d'au moins 30 %. Elle sera de 40 % à compter du 1^{er} juillet 2026, puis de 50 % à compter du 1^{er} juillet 2027.

À noter

Les exceptions pour contrainte technique et architecturale ou contrainte technique uniquement s'appliquent seulement dans le cas de travaux de rénovation lourde.

3. L'existence d'une **contrainte uniquement architecturale** s'opposant à l'installation d'un système de végétalisation est établie lorsque la **pente de la toiture est supérieure à 20 %**.

3. Exception pour existence d'une contrainte de sécurité

L'existence d'une **contrainte de sécurité** est établie lorsqu'il n'existe pas de système de production d'énergies renouvelables ou de végétalisation adapté au bâtiment. Cela s'applique si l'installation ou l'utilisation de la totalité des systèmes existants qui peuvent être installés enfreint une des règles :

De conception, de réalisation, d'exploitation et des mutations des bâtiments

Générales de sécurité des bâtiments

S'il existe un système qui permet de ne pas enfreindre ces règles de sécurité, l'exception ne s'applique pas.

4. Exception pour coûts d'installation disproportionnés

L'existence de coûts d'installation disproportionnés est établie lorsque le **coût hors taxes des travaux nécessaires à l'installation d'un système de production d'énergies renouvelables ou d'un système de végétalisation** dépasse **15 % du coût total hors taxes des travaux** de construction, d'extension ou de rénovation.

Comment calculer le coût hors taxes des travaux nécessaires à l'installation d'un système de production d'énergies renouvelables ou de végétalisation ?

Le coût hors taxes des travaux nécessaires à l'installation d'un système de production d'énergies renouvelables ou d'un système de végétalisation comprend notamment les éléments suivants :

Fourniture des équipements et des matériaux. Les coûts associés à la fourniture des équipements d'une installation photovoltaïque peuvent comprendre la provision pour le remplacement des onduleurs.

Installation et mise en œuvre

Réalisation des raccordements éventuels

Dans le cas d'un bâtiment existant, lorsque les travaux ne sont pas initialement prévus et sont rendus nécessaires par l'installation du système, les coûts suivants peuvent être pris en compte :

Coûts liés au renforcement de la structure et des fondations

Coûts liés à la réfection de l'étanchéité

Le coût hors taxes des travaux nécessaires à l'installation d'un **système de végétalisation** doit être **diminué**, s'il y en a, des aides publiques dont les travaux bénéficient.

Lorsqu'il est supporté par le maître d'ouvrage, le coût hors taxes des travaux nécessaires à l'installation d'un **système de production d'énergies renouvelables** doit être **diminué** des :

Revenus actualisés résultant de la vente de l'électricité produite sur une durée de 20 ans ou par les économies d'énergie réalisées sur la durée de vie de l'équipement. La durée de vie de l'équipement à prendre en compte ne peut pas être inférieure à 20 ans.

Autres dispositifs de soutien financiers

Mécanismes de soutien à la production d'électricité, s'il y en a

Les **revenus actualisés** pouvant être obtenus par la vente de l'électricité produite par une installation photovoltaïque sont déterminés sur la base des dispositifs de soutien à la production d'énergie photovoltaïque. L'évaluation de ces revenus fait l'objet d'une **étude technico-économique réalisée par une entreprise spécialisée**. Celle-ci détermine la production d'électricité prévisionnelle qui tient compte des spécificités de l'installation.

Cette entreprise spécialisée :

Soit dispose d'une qualification ou certification professionnelle conforme aux exigences du dispositif de soutien dont bénéficie l'installation

Soit dispose d'un signe de qualité délivré par un organisme ayant signé la charte « RGE Etudes » avec l'ADEME pour les études en lien avec l'installation mise en œuvre en toiture

Dans le cas d'une installation de production de chaleur renouvelable, les gains associés aux économies d'énergie sont calculés sur la base d'un prix de l'énergie économisée constant de 60 € HT/MWh.

Le calcul des gains actualisés tient compte d'un **taux d'actualisation fixé à 3 %**.

À noter

Lorsqu'il est supporté par un tiers-investisseur, le coût hors taxes des travaux nécessaires à l'installation d'un système de production d'énergies renouvelables correspond au **reste à charge** éventuellement demandé par le tiers-investisseur au maître d'ouvrage.

Quelles dépenses doivent être prises en compte dans le coût hors taxes des travaux de rénovation ?

Le coût total hors taxes des travaux de rénovation comprend l'ensemble des travaux nécessaires à la rénovation du bâtiment, ou de la partie de bâtiment, notamment les travaux de :

Confortement

Renforcement

Fondations

Gros œuvre

Charpente

Couverture

Étanchéité

Isolation thermique

Chauffage

Refroidissement

Éclairage

Plomberie

Revêtements de sols

Peinture

Sécurité contre l'incendie

Ventilation

Le coût hors taxes des travaux de rénovation pris en compte doit être diminué des :

Gains actualisés pouvant être obtenus par la vente de l'électricité produite sur une durée de 20 ans

Économies d'énergie réalisées sur la durée de vie de l'équipement

Autres dispositifs financiers de soutien

À noter

Lorsque le coût des travaux est supporté par un tiers-investisseur, l'existence de coûts d'installation disproportionnés est établie si le reste à charge hors taxes excède 15 % du coût total hors taxes des travaux.

5. Exception pour coûts de production d'énergie renouvelable excessifs

L'existence de **coûts de production d'énergie renouvelable excessifs** est établie lorsque le **coût actualisé** de l'énergie produite par le système de production d'énergie renouvelable :

Dans le cas d'une installation photovoltaïque, **dépasse sur une durée de 20 ans, la valeur du tarif d'achat ou du tarif de référence** utilisé pour le calcul des revenus pouvant être obtenus par la vente de l'électricité produite par l'installation, **multiplié par un coefficient égal à 1,2**.

Dans le cas d'une installation de production de chaleur renouvelable, est supérieur à un seuil de **200 € /MWh sur la durée de vie de l'équipement**. La durée de vie de l'équipement à prendre en compte ne peut pas être inférieure à 20 ans.

Le coût actualisé de l'énergie est défini comme la somme actualisée des coûts d'investissement et des coûts d'exploitation et de maintenance du système, divisée par la somme actualisée des quantités annuelles d'énergie produite par le système. Le calcul du coût actualisé de l'énergie tient compte d'un taux d'actualisation fixé à 3 %.

L'évaluation du coût actualisé de l'énergie fait l'objet d'une **étude technico-économique** réalisée par une **entreprise spécialisée**. Cette entreprise :

Soit dispose d'une qualification ou certification professionnelle conforme aux exigences du dispositif de soutien dont bénéficie l'installation

Soit dispose d'un label de qualité qui correspond à l'installation mise en œuvre en toiture et délivré par un organisme ayant signé la charte « RGE Études » avec l'ADEME

Justification de l'exception

L'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme (mairie ou préfecture) peut prévoir que tout ou partie des obligations ne s'appliquent pas aux constructions, extensions ou rénovations lourdes de bâtiments ou de parties de bâtiment lorsqu'une **attestation du maître d'ouvrage**, jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme, justifie de l'une des exceptions. L'attestation doit être accompagnée des pièces justifiant l'exception dont le maître d'ouvrage estime qu'il peut bénéficier.

Pour justifier de l'exception pour conditions économiquement inacceptables, le maître d'ouvrage doit joindre à l'attestation une **note détaillant le calcul comparatif** du coût hors taxes des travaux nécessaires à l'installation du système et du coût total hors taxes des travaux.

Cette note est accompagnée de **2 devis d'entreprises spécialisées dans l'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables ou de végétalisation**.

Dans le cas d'un système de production d'énergies renouvelables, la note est également accompagnée de l'étude technico-économique d'une entreprise spécialisée, présentant :

La production d'électricité ou les économies d'énergie prévisionnelles

Les revenus associés

Si cela est pertinent, le coût actualisé de l'énergie produite par l'installation

L'étude technico-économique doit être **datée de moins de 6 mois** au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ou, lorsque les travaux ne nécessitent pas d'autorisation d'urbanisme, à la date d'acceptation des devis ou de passation des contrats relatifs aux travaux de rénovation.

Pour justifier de l'exception pour coûts de production d'énergie renouvelable excessifs, le maître d'ouvrage doit joindre à l'attestation une **note**.

Cette note doit être accompagnée de :

2 devis d'entreprises spécialisées dans l'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables

L'étude technico-économique d'une entreprise spécialisée, présentant la production d'électricité ou les économies d'énergie prévisionnelles, les revenus associés, ainsi que le coût actualisé de l'énergie produite par l'installation

L'étude technico-économique doit être **datée de moins de 6 mois** au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Lorsque les travaux ne nécessitent pas d'autorisation d'urbanisme, l'étude doit être datée de moins de 6 mois à la date d'acceptation des devis ou de passation des contrats relatifs aux travaux de rénovation.

Pour justifier de l'exception pour contrainte **technique et architecturale**, le maître d'ouvrage doit joindre à l'attestation un **argumentaire du maître d'œuvre** exposant les raisons techniques pour lesquelles aucun système existant ne peut être installé sur le bâtiment ou la partie de bâtiment.

Dans le cas de l'exception pour contrainte **technique uniquement**, le maître d'ouvrage doit :

Soit joindre à l'attestation un **argumentaire** du maître d'œuvre. Cet argumentaire doit exposer les raisons techniques pour lesquelles la surface minimale ne peut être atteinte. Le maître d'ouvrage est alors tenu de présenter un projet permettant d'atteindre une surface la plus proche possible de cette surface minimale

Soit faire mention, dans l'attestation, de la **présence de la sur-toiture ventilée** et de la surface couverte par celle-ci

Dans le cas de l'exception pour contrainte **architecturale uniquement**, le maître d'ouvrage doit indiquer la pente de la toiture dans l'attestation.

Pour justifier de l'exception pour contrainte de **sécurité**, le maître d'ouvrage joint à l'attestation un argumentaire du maître d'œuvre démontrant qu'aucun système ne peut être installé sans méconnaître les règles de sécurité.

Le maître d'ouvrage joint à son argumentaire l'**avis défavorable ou assorti de prescriptions** :

Soit de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité du département

Soit de toute autorité compétente en matière de sécurité civile lorsque celui-ci est requis

Soit d'un contrôleur technique agréé A1

Quels documents faut-il joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme ?

Lorsque le maître d'ouvrage estime que le projet ne peut bénéficier d'aucune exception, il doit **joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme une attestation** faisant état du projet d'installation d'un système de :

Production d'électricité renouvelable

Production de chaleur renouvelable

Végétalisation

Cette attestation doit **démontrer que le projet est de nature à satisfaire à ses obligations** de production d'énergies renouvelables ou de végétalisation de toitures.

- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme

À noter

Le ministère chargé de l'urbanisme propose une assistance pour accompagner les porteurs de projets dans leur dossier de demande d'autorisation d'urbanisme :

- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme

Quelles sanctions sont prévues en cas de non-respect des obligations ?

Contrôles et sanctions administratifs

Des **contrôles administratifs** peuvent être menés au cours des travaux de construction ou de rénovation des bâtiments et jusqu'à 6 ans après leur achèvement. Ils peuvent avoir lieu entre 6 heures et 21 heures et, en dehors de ces heures, lorsque les lieux sont ouverts au public.

Lorsqu'un **manquement** est constaté à l'occasion d'un contrôle, un **rapport** est remis à l'autorité administrative compétente (par exemple la préfecture ou la mairie). Une copie de ce rapport est remise au propriétaire des bâtiments qui peut faire part de ses observations à l'autorité administrative dans un délai qu'elle détermine et qui est d'au moins un mois.

Le propriétaire peut être mis en demeure de régulariser sa situation dans un délai déterminé. Si, à l'expiration du délai imparti, il n'a pas régularisé sa situation, l'autorité administrative compétente peut arrêter une ou plusieurs des

sanctions administratives suivantes :

Obliger la personne mise en demeure à **consigner** entre les mains d'un comptable public avant une date déterminée par l'autorité administrative une **somme correspondant au montant des travaux ou opérations à réaliser**

Faire procéder d'office, en lieu et place de la personne mise en demeure et à ses frais, **à l'exécution des mesures prescrites**. Les sommes consignées sont alors utilisées pour régler les dépenses ainsi engagées

Suspendre les travaux de construction, de rénovation ou de démolition jusqu'à ce que la situation du propriétaire ait été régularisée et prendre les mesures conservatoires nécessaires, aux frais de la personne mise en demeure

Ordonner le paiement d'une **amende administrative** au plus égale à 20 000 € pour une personne physique et à 100 000 € pour une personne morale

Ordonner le paiement d'une **astreinte journalière** au plus égale à 300 € pour une personne physique et à 1 500 € pour une personne morale, applicable à partir de la notification de la décision la fixant et jusqu'à satisfaction de la mise en demeure ou de la mesure ordonnée

Ces mesures sont prises après avoir communiqué au propriétaire des bâtiments les éléments susceptibles de fonder ces mesures et l'avoir informé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé d'au moins un mois.

Les amendes et les astreintes sont **proportionnées à la gravité des manquements constatés**. L'amende peut être prononcée jusqu'à 3 ans après la constatation des manquements.

L'acte arrêtant ces sanctions peut être publié sur le site de la préfecture, pendant une durée comprise entre 2 mois et 5 ans.

Sanctions pénales

Le fait, pour les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou toute autre personne responsable de l'exécution de travaux, de **ne pas se conformer à ces obligations** est sanctionné d'une **amende** de 45 000 € (personne physique) ou 225 000 € (personne morale).

En cas de **récidive**, une peine de **6 mois d'emprisonnement** peut également être prononcée.

Bâtiment – Énergie

Aménagements obligatoires

Obligation de production d'énergies renouvelables ou de végétalisation de toitures

Obligation d'isolation de bâtiments lors de ravalements ou réfections de toiture

Ombrage des parcs de stationnement existants de plus de 1 500 m²

Ombrage et gestion des eaux pluviales des parcs de stationnement construits ou rénovés

Obligation d'installation d'infrastructures de stationnement des vélos

Infrastructures obligatoires de recharge des véhicules électriques

Gestion de la consommation d'énergie

Réduction de la consommation d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire

Systèmes de gestion technique du bâtiment (GTB)

Limites de température intérieure des bâtiments (chauffage, climatisation)

Tarifs réglementés de vente de l'électricité (TRVE)

Énergies renouvelables

Installation d'une éolienne domestique ou agricole

Installation de panneaux photovoltaïques pour une entreprise

Fiscalité

Taux de TVA pour les travaux de rénovation d'un logement

Crédit d'impôt – Entreprise réalisant des travaux de rénovation énergétique

Label RGE

Obtenir le label Reconnu Garant de l'Environnement (RGE)

Et aussi...

- Ombrage et gestion des eaux pluviales des parcs de stationnement construits ou rénovés
- Réduction de la consommation d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire
- Crédit d'impôt – Entreprise réalisant des travaux de rénovation énergétique

Pour en savoir plus

- Sites inscrits et classés
Source : Ministère chargé de l'environnement
- Sites patrimoniaux remarquables
Source : Ministère chargé de l'environnement
- Abords des monuments historiques
Source : Ministère de la culture
- Liste des parcs nationaux
Source : Parcs nationaux de France

Services en ligne

- Rechercher un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques (base Mérimée)
Téléservice

Textes de référence

- Code de la construction et de l'habitation : article L171-4
Création de l'obligation
- Code de la construction et de l'habitation : articles R171-32 à R171-42
Précisions, notamment sur les exceptions
- Arrêté du 19 décembre 2023 portant application de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation
Fixation de la proportion de la toiture du bâtiment couverte par un système de végétalisation ou de production d'énergies renouvelables, et précisions sur les conditions économiquement acceptables liées à l'installation de ces systèmes



Ville de

Palavas-les-Flots

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00