



Marie Pastier-Mollet
Avocat
Barreau de Paris
Counsel
Gide Loyrette Nouel



Etienne Chesneau
Avocat
Barreau de Paris
Counsel
Gide Loyrette Nouel

JURIDIQUE

Points législatifs, réglementaires, pratiques et de jurisprudence à savoir

LOI ENR ET IMMOBILIER

LES MESURES CLÉS

La loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables, dite loi "EnR", est entrée en vigueur le 12 mars 2023. Elle vise, notamment, à réduire la dépendance de la France aux énergies fossiles tout en favorisant le développement des énergies renouvelables.

1 PRODUCTION D'ÉNERGIES RENEUVELABLES & PARCS DE STATIONNEMENT

Les parcs de stationnement d'une superficie supérieure à 1.500 m² devront être équipés, sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage.

Cette exigence est applicable aux parcs de stationnement extérieurs existant au 1er juillet 2023 ainsi qu'à ceux dont la demande d'autorisation d'urbanisme a été déposée à compter du 10 mars 2023. Pour les autres parcs de stationnement, une entrée en vigueur progressive est par ailleurs prévue en fonction notamment de leur taille et de leur mode de gestion.

Plusieurs exonérations à ces nouvelles obligations sont prévues, notamment, pour ne citer qu'un exemple, "lorsque des contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales et environnementales ne permettent pas l'installation de ces dispositifs". Les critères relatifs à ces exonérations seront précisés par décret en Conseil d'État¹.

2 PRODUCTION D'ÉNERGIES RENEUVELABLES & BÂTIMENTS NON RÉSIDENTIELS

À compter du 1^{er} janvier 2028, les bâtiments non résidentiels existants dont l'emprise au sol est au moins égale à 500 m² devront intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables ou un système de végétalisation, ou tout autre dispositif aboutissant au même résultat².

La loi EnR étend par ailleurs l'obligation d'intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables à compter du 1^{er} janvier 2025 aux constructions non résidentielles publiques neuves ou lourdement rénovées dont l'emprise au sol est au moins égale à 500 m² et aux bâtiments à usage de bureaux dont l'emprise au sol est au moins égale à 500 m², étant rappelé que seuls ceux dont l'emprise au sol est supérieure à 1.000 m² sont à ce jour concernés³.

Les mêmes exonérations que celles visées au 1 ci-dessus sont néanmoins prévues.

3 PRODUCTION D'ÉNERGIE SOLAIRE & COPROPRIÉTÉ

Alors que, dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, tous "les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre" nécessitaient auparavant la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25 de la loi de 1965), la décision "d'installer des ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque et thermique sur les toits, les façades et les garde-corps" peut désormais être prise à la simple majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (article 24 de la loi de 1965).

4 SIMPLIFICATION DE LA MODIFICATION DES PLU ET DES SCOT

La révision des schémas de cohérence territoriale (SCOT) et des plans locaux d'urbanisme (PLU) relèvent désormais de la procédure simplifiée, lorsque la modification envisagée a pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables⁴.

5 ADAPTATION DE CERTAINES PROCÉDURES ADMINISTRATIVES

La loi EnR a introduit plusieurs mesures visant à simplifier et accélérer la procédure d'autorisation environnementale, avec notamment une réduction du délai dans lequel le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête doit rendre son rapport et ses conclusions motivées à compter de la fin de l'enquête (15 jours au lieu de 30)⁵ et la limitation à 3 mois de la durée de la phase d'examen de la demande d'autorisation environnementale⁶.

L'octroi de dérogations à l'interdiction de destruction des espèces protégées est facilité par l'instauration d'une présomption de reconnaissance de la raison impérieuse d'intérêt public majeur au profit des projets d'installation de production d'énergies renouvelables. Les conditions d'obtention de cette présomption doivent être définies par un décret en Conseil d'État⁷.

¹ Article 40 de la loi EnR.

² CCH, Article L.171-5.

³ CCH, Article L.171-4.

⁴ Code de l'urbanisme, Art. L.143-29 et L.153-31.

⁵ Code de l'environnement, Art L.123-15.

⁶ Code de l'environnement, Art L.181-9.

⁷ Code de l'énergie, Art L.211-2-1.

