



# Décryptage – Obligation de solarisation des bâtiments et parkings en Martinique



# Sommaire

**p.3**

Origine et  
extension de  
l'obligation

**p.4**

Références :  
arrêtés et  
décrets publiés

**p. 5**

synthèse  
des  
obligations

**p.6 - 9**

Présentation  
chronologique des  
obligations

**p.10**

Les cas de  
dérogations  
applicables et  
attendues

**p.11**

Les sanctions  
prévues en cas de  
non conformité

**p.12**

Synthèse des  
échéances et  
obligations

**p.13 - 14**

Procédé de  
production d'énergie,  
ou dispositif de  
végétalisation ?

# Origine et extension de l'obligation

## L'obligation introduite par la loi Energie climat

- L'article 47 de la loi relative à l'énergie et au climat modifie l'article L.111-18-1 du code de l'urbanisme, qui prévoit qu'à compter du 9 novembre 2019, l'autorisation de certaines nouvelles constructions est subordonnée à **l'obligation d'intégrer un procédé de production d'énergie renouvelable** (qui se traduit la plupart du temps par la mise en place d'installations photovoltaïques sur les toitures ou les ombrières de parking) **ou d'intégrer un système de végétalisation** (ou un autre système aboutissant au même résultat).

## Extension de l'obligation à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2023

- L'article 101 de la loi climat et résilience étend le champ du dispositif à de nouveaux obligés, et complète les obligations.

## Extension de l'obligation introduite par la loi d'accélération de la production des énergies renouvelables

- L'article 40 de loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables étend l'obligation de solarisation sur la moitié de la surface des parcs de stationnement de plus 1 500 m<sup>2</sup>.\* **Le projet de décret d'application qui s'applique en Martinique confirme a priori ce seuil d'assujettissement.**
- Les articles 41 et 43 de cette loi élargissent les obligations sur les bâtiments neufs ou faisant l'objet d'une rénovation aux bâtiments de plus de 500 m<sup>2</sup>. Le détail se retrouve à l'article L171-5 du code de la construction.

# Références : arrêtés et décrets publiés

- [Arrêté du 5 février 2020 pris en application de l'article L.111-18-1 du code de l'urbanisme, il exclut de l'obligation certaines rubriques ICPE](#)
- [Décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023 portant application de l'article L.171-4 précise les bâtiments concernés par l'obligation, la notion de rénovation lourde, les cas et conditions d'exemption](#)
- [Arrêté du 19 décembre 2023 portant application de l'article L. 171-4 définit les seuils et proportion de toiture concernés par l'obligation et les conditions économiquement acceptables liés à l'installation de ces systèmes \(végétalisation ou dispositif d'EnR\)](#)
- [Arrêté du 19 décembre 2023 portant application de l'article L. 171-4 précise les caractéristiques des systèmes de végétalisation en toiture](#)
- [Arrêté du 5 mars 2024 portant application du décret n° 2023-1208 précise les conditions de dispense pour défaut de conditions économiquement acceptables](#)

# Synthèse des obligations

## Les toitures des bâtiments (neufs ou existants) : Obligation d'intégrer

- un procédé d'énergie renouvelable produisant de l'électricité (ou de la chaleur)
- Et/ou un système de végétalisation garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation
- Ou tout autre dispositif aboutissant au même résultat

## Les parcs de stationnement (couverts ou extérieurs, neufs ou existants) :

- Gestion intégrée des eaux pluviales : en intégrant un dispositif favorisant la perméabilité des sols et l'infiltration ou l'évaporation des eaux pluviales
- Ombrage : via des dispositif végétalisés (arbre) ou des installations d'ombrières intégrant une production d'énergie renouvelable

# Obligation applicable depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2023

Obligation d'intégrer un procédé de production EnR ou un système de végétalisation avec un taux de couverture minimal de **30%** de la surface du **bâtiment** nouvellement construit ou lourdement rénové, pour :

- Les **bâtiments à usage commercial, artisanal, industriel, les entrepôts et hangars** de plus de **500 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol ;



- Les **bâtiments à usage de bureaux** de plus de **1000 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol.



# Obligation applicable depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2023

Obligation d'intégrer un procédé de production EnR ou un système de végétalisation avec un taux de couverture minimal de 50% de la surface pour :

- Les **nouveaux parkings extérieurs et ouverts au public** de plus de 500 m<sup>2</sup> ;



- Les **rénovations lourdes de parkings existants** de plus de 500 m<sup>2</sup> associés aux bâtiments déjà concernés par l'obligation.



# Obligation applicable dès la publication du décret d'application outre-mer de l'article 40 de la loi APER\*

Obligation d'intégrer un procédé de production EnR avec un taux de couverture minimal de 50% de la surface :

- Dès la publication du décret, pour les nouveaux parkings de plus de 1 500m<sup>2</sup> ;
- En 2026, pour les parkings existants de plus de 10 000 m<sup>2</sup> ;
- En 2028, pour les parkings existants de plus de 1 500 m<sup>2</sup>.



À noter : Les échéances d'application varient en fonction du mode de gestion (délégation de service public ou concession)

\*Selon le [projet de décret fixant les seuils d'assujettissement](#) à l'obligation prévue à l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, [pour les parcs de stationnement extérieurs](#) situés dans les départements et les régions d'outre-mer relevant de l'article 73 de la Constitution , le seuil est fixé à 1 500 m<sup>2</sup> pour la Martinique.

# Obligation applicable au 1<sup>er</sup> juillet 2028

Obligation d'intégrer **un procédé de production EnR** ou **un système de végétalisation** – le pourcentage de taux de couverture reste à définir par arrêté - **pour** :

- Tous les bâtiments hors résidentiel de plus de 500 m<sup>2</sup>



*Entrepôt hangar, commerce, industrie, artisan, sportif/loisir, hôpitaux, scolaires, bureaux, bâtiments administratifs*

# Les dérogations possibles

## Sur bâtiments



- Conditions patrimoniales et architecturales : avis défavorable de l'autorité compétente;
- Coûts d'installations disproportionnés\* et coûts de production d'énergies renouvelables excessifs
- Difficultés techniques insurmontables
- Contraintes de sécurité

*\*Pour avoir plus de précisions sur la méthode de calcul, voir [l'arrêté précisant les conditions économiquement acceptables](#).*

## Sur parcs de stationnement



- Contraintes techniques liées au sol ou sur installation
- Ensoleillement insuffisant
- Parcs en zone classées ou protégées
- Coûts des travaux excessifs
- Contraintes de sécurité

Les détails sur les exonérations pour les bâtiments et les parcs de stationnement sont indiqués dans le [décret n°2023-1208](#).

# Les sanctions prévues en cas de non conformité

- **Parking extérieur > 1500m<sup>2</sup>**

Amende annuelle jusqu'à la mise en conformité :

- jusqu'à 20 000€ pour parkings < 10 000 m<sup>2</sup>
- jusqu'à 40 000€ pour parkings > 10 000 m<sup>2</sup>



- **Bâtiments neufs ou en rénovation lourdes/extensions**

Amende comprise entre 1200 € et un montant qui ne peut excéder 300 000 €

Pour les bâtiments existants : les sanctions applicables ne sont pas encore connues.



# Synthèse des échéances et obligations

**2023** : nouveaux parkings > 500 m<sup>2</sup> + bâtiments neufs ou en rénovation lourdes/extensions : à usage de bureaux > 1000 m<sup>2</sup> ; à usage commercial, industriel, artisanal, entrepôt, hangar > 500 m<sup>2</sup>

**2025** : bâtiments neufs ou en rénovation lourdes/extensions : à usage de bureaux, administratif, hôpitaux, équipements sportif, récréatifs et de loisirs, scolaires et universitaires > 500 m<sup>2</sup>

**2026** : anciens parkings extérieurs (hors DSP et concession) > 10 000 m<sup>2</sup> + anciens parkings extérieurs (si renouvellement antérieur de la DSP, concession) > 1500 m<sup>2</sup>

**2028** : anciens parkings extérieurs (tous) > 1500 m<sup>2</sup> + parking couverts et ouverts au public > 500 m<sup>2</sup> + bâtiments existants\*\* non résidentiels > 500 m<sup>2</sup>

\* Art. 101 de la loi C&R du 22/08/2022 + Art. 40 loi APER du 10/03/2023

\*\* au 1<sup>er</sup> juillet 2023

# Procédé de production d'énergie, ou dispositif de végétalisation ? (1/2)

## Dispositifs de végétalisation

Avantages de ces dispositifs:

- Lutte contre les îlots de chaleur
- Améliore le déphasage thermique

Inconvénients et limites de ces dispositifs:

- Efficacité et pérennité parfois incertaine
- Coûts d'entretien et absence de retombées économiques
- Possibilité de mise en œuvre parfois limitée par :
  - Le risque sismique (modification potentielle du comportement parasismique du bâtiment)
  - Le risque cyclonique (risque de projectile dans l'environnement avoisinant)
  - Le risque pour l'étanchéité du bâtiment

*A noter : en outre-mer, des règles adaptées s'appliquent pour les caractéristiques de la toiture végétalisée : cette dernière doit être conforme aux contraintes météorologiques locales et ne pas introduire d'espèces exogènes.*

# Procédé de production d'énergie, ou dispositif de végétalisation ? (2/2)

## Dispositifs de production d'énergie renouvelable

### Avantages de ces dispositifs:

- Concourent à la transition énergétique tout en limitant le recours aux surfaces non artificialisées
- Contribuent à couvrir les consommations énergétiques du bâtiment
- Offrent des retombées économiques importantes qui peuvent permettre d'assurer leur viabilité et leur pérennité\*

### Inconvénients et limites de ces dispositifs:

- Surdimensionnement lié à la reprise de charge (poids supplémentaire de l'installation)
- Surcoûts liés aux ombrières

*\*A noter : L'Etat Français oblige le gestionnaire de réseau électrique publique à racheter, pour les installations photovoltaïques, le surplus de production énergétique pour le réinjecter sur le réseau. En Martinique, les conditions de rachat de l'électricité produite par les installations photovoltaïques implantées sur bâtiment, hangar ou ombrière, d'une puissance crête inférieure ou égale à 500 kW, sont fixés par [l'arrêté du 5 janvier 2024](#).*