

Les contraintes de végétalisation des toits et de limitation des places de parking prévues dans la loi sur la biodiversité provoquent l'ire des représentants du commerce. Qui s'estiment suffisamment encadrés par les textes et certifications en place. Et surtout déjà très engagés dans l'écoconception de leurs projets.

Loi biodiversité, le Commerce voit rouge

LE CONTEXTE

■ **Ségolène Royal**, ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie a présenté son projet de loi sur la biodiversité à l'Assemblée nationale en mars.

■ **Le projet a été adopté en première lecture le 24 mars.** Et transmis au Sénat pour examen, qui devrait intervenir d'ici à début juillet.

■ **Les acteurs du commerce contestent deux amendements** relatifs aux aménagements des toitures et à la réduction des places de parking.

« **T**rop de vert tue le vert ! », lâche le responsable du développement durable d'une foncière, pourtant vertueuse sur l'écoconception de ses ensembles commerciaux. Il n'est pas le seul à voir rouge ! Et à souhaiter la suppression pure et simple de deux amendements, quasi inapplicables pour le commerce, dans le projet de loi relatif à la biodiversité ! À l'instar de la Fédération du commerce et de la distribution (FCD), du Conseil national des centres commerciaux (CNCC) ou de Perifem (Association technique du commerce et de la distribution), tous joints par LSA. Alors que les sénateurs doivent

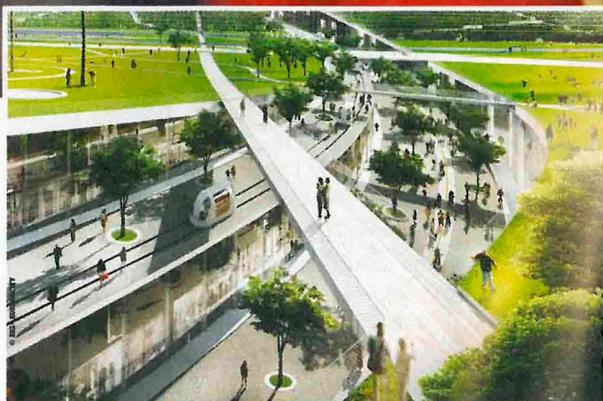
examiner ledit projet dans les premières semaines de juillet. Les députés l'ayant déjà adopté en première lecture en mars. Le tout porté par Ségolène Royal, ministre de l'Écologie et du Développement durable, sur propositions « originales » de la députée écologiste Laurence Abeille. Le premier des « deux amendements de la colère » fait obligation aux établissements commerciaux soumis à autorisation de mettre en place, pour toute construction nouvelle, soit une végétalisation d'une partie des toits, soit un dispositif de production d'énergie photovoltaïque. L'autre édicte qu'à partir du 1^{er} janvier 2017, pour les parkings desdits établissements, les places de stationnement imperméabilisées compteront pour le double de leur surface dans le calcul *au prorata* des aires commerciales.

Et pourquoi pas les bâtiments publics ?

La première des objections des représentants du commerce est le caractère discriminatoire de ces amendements. « Pourquoi viser les seuls bâtiments commerciaux ? » interroge Jean-Michel Silberstein, délégué général du CNCC. Et ne pas élargir les mesures aux usines, bureaux, entrepôts logistiques... » De plus, « la non-application aux bâtiments publics contredit le devoir et la volonté » ■■■■



Les objectifs de Ségolène Royal avec sa loi relative à la biodiversité sont louables, mais avec des contraintes jugées déconnectées du terrain par les acteurs du commerce.



© EUROPA CITY



© LAETITIA DUARTE

➔ Toitures végétalisées

LE PROJET DE LOI

Obligation aux établissements commerciaux soumis à autorisation de **mettre en place, pour toute construction nouvelle ou extension, des dispositifs végétalisés** ou de production renouvelable sur « tout ou partie des toitures ».

LES OBJECTIONS

- **Une discrimination** du grand commerce, seul secteur concerné.
- **Une augmentation de 200% des coûts** liés à la mise en place de fondations et charpentes supportant la surcharge du dispositif de végétalisation.
- **Les surcoûts** de maintenance.
- **Une surisolation** contreproductive dans les économies de climatisation.
- **La rentabilité** du photovoltaïque est limitée au Sud et grevée par la baisse des tarifs de rachat de l'électricité produite.

➔ Parkings réduits

LE PROJET DE LOI

Pour les mêmes établissements commerciaux soumis à autorisation, **la surface des places de stationnement imperméabilisées compterait pour le double**, à partir du 1^{er} janvier 2017. Soit une réduction de fait du ratio des surfaces de parkings aux surfaces commerciales plancher à 0,375. À savoir 24 places pour 1000 m².

LES OBJECTIONS

- **Un établissement commercial** de 1000 m² nécessitant en moyenne 120 places de parking en période de pointe, le déficit est de 96 places.
- **Les procédés** connus pour rendre les sols perméables ne sont pas adaptés aux contraintes de parkings des GMS.
- **L'alternative** de parkings souterrains ou en silos est bien plus coûteuse. Et leur bilan carbone pèse très lourd par rapport au stationnement en surface.
- **La limitation** des aires de stationnement favoriserait de fait les « parkings sauvages » et tous leurs inconvénients à la clé.



« Nous dénonçons le caractère discriminatoire de ces amendements qui ne concernent que les seuls bâtiments commerciaux. Sans s'appliquer aux constructions ou extensions d'usines, bureaux, entrepôts logistiques ou établissements publics tous autant dotés de toitures et parkings ! »

Jean-Michel Silberstein,
délégué général du Conseil national
des centres commerciaux (CNCC)



« C'est compromettre le modèle économique du "no parking no business" que de vouloir réduire leurs places à 24, pour un établissement commercial de 1 000 m². Alors qu'il exige 120 places de stationnement en période de pointe. Soit un déficit de 96 places par rapport au besoin ! »

Philippe Jogue, directeur
du développement durable
à la Fédération du commerce
et de la distribution (FCD)

© FERNANDO ALGARVO / FCD

DS

De 850 à 1 000 kg/m²

La charge pondérale sur la toiture induite par l'installation d'une couche de terre de 50 cm en vue d'une végétalisation.

200%

L'augmentation des coûts de construction des gros œuvres et charpentes pour supporter cette surcharge par rapport à un toit conventionnel.

Source : FCD

d'exemplarité de l'État», note le communiqué de synthèse de la FCD. Et tous de dénoncer que ces deux mesures n'aient fait l'objet d'aucune concertation avec les professionnels du commerce visés. Elles « tombent » au contraire comme si ces acteurs n'étaient pas depuis longtemps engagés – donc légitimes – sur ces sujets. Qu'on en juge... Végétaliser les toits est, certes, une idée « belle sur le papier ». Et même, dans la réalité, quand elle participe du libre choix et des options architecturales des foncières. Telle Apsys ayant suspendu un jardin de 8 000 m² – avec abeilles – au faîte du centre parisien Beaugrenelle. De là à en faire une contrainte. C'est mésestimer tout le verdissement réalisable et réalisé en pleine terre ! « Nous avons planté pas moins de 1 400 arbres de haute tige sur les 17 hectares d'emprise de notre parc Clos-du-Chêne, totalisant 50 000 m² près de Marne-la-Vallée », chiffre ainsi Francis Daussin, directeur du développement chez Frey. On peut s'interroger, en plus, sur l'intérêt d'installer des espaces, verts sur la « cinquième façade » des centres tournée vers le ciel, la moins visible des humains, si elle l'est des oiseaux ou des drones ! Plus sérieusement, installer une épaisseur de 50 cm de terre pour végétaliser les toits induit une charge de 850 à 1 000 kg/m² sur la toiture, qui multiplierait par trois les coûts de construction des structures.

Enfin, l'obligation de mettre du gazon sur les toits ou d'y dresser des panneaux photovoltaïques présuppose que le porteur du projet dispose de

ces surfaces. Ce qui n'est pas le cas pour les magasins installés dans des immeubles en copropriété. C'est jusqu'à la sécurisation des centres qui pourrait aussi être compromise par de telles installations gênant l'intervention, depuis les toits, des pompiers ou même des forces de l'ordre.

Parkings réduits comme peau de chagrin

Mais les représentants du commerce se sentent plus « piqués » encore par les amendements de la députée Abeille quand ils compromettent leur vieil adage « no parking no business ! ». La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) avait déjà limité le ratio surfaces de parkings/surfaces commerciales plancher à 1,50. Puis, la loi Alur (accès au logement et un urbanisme rénové) avait divisé par deux ce ratio, avec le « bonus » de places non imperméabilisées comptant pour moitié de leurs surfaces.

Et voici que l'amendement réduit encore la peau de chagrin des parkings, avec le fatal malus de places imperméabilisées comptant double ! Ce qui revient à diviser encore une fois le ratio parkings/surfaces plancher par deux : de 0,75 à 0,375. « Alors qu'un établissement de 1 000 m² nécessite en moyenne 120 places de stationnement pour répondre à l'affluence en période de pointe, la loi Alur imposait déjà une limite à 48 places. Et la mesure envisagée n'autoriserait plus que 24 places. Soit un déficit de 96 places par rapport au besoin », récapitule Philippe Jogue, directeur du développement durable à la FCD.

1000 1000

24

Le nombre de places de parking pour 1 000 m² d'établissement de commerce, si le ratio surfaces parkings/surfaces plancher était ramené à 0,375 par l'amendement comptant pour double, les places de parking imperméabilisées.

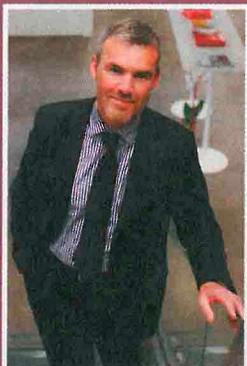
120

Le nombre de places de parking nécessaires en moyenne pour satisfaire en période de pointe les besoins de stationnement de 1 000 m² de commerce.

10

Le rapport des coûts de construction entre une place de parking standard en surface (1 500 €) et une place de parking souterrain (de 15 000 à 18 000 €).

Source : FCD



« Il apparaîtrait inique que les efforts remarquables de notre profession en matière environnementale ne soient pas reconnus et substitués de manière coercitive ! Frey a développé depuis 2010 dix retail-parks certifiés HQE, représentant 150 000 m² de surfaces commerciales. Et nous ne sommes pas les seuls ainsi impliqués. »

Francis Daussin, directeur du développement chez Frey

« Nous sommes déjà richement dotés en documents de prescription et d'encadrement fixant des impératifs environnementaux pour les aménagements du grand commerce. Une dizaine au moins ! Ils permettent, face à chaque situation locale, de répondre par une solution adaptée. *A contrario* de ces projets de loi standardisés et uniformisateurs n'autorisant aucune latitude de choix. »

Sophie Gillier, chargée de mission environnement, nouvelles technologies et multimédia Perifem (Association technique du commerce et de la distribution)

Une fois encore, le coût des techniques de perméabilisation des parkings est réhibitoire. La note de la FCD chiffre à quelque 35 €/m² hors taxe la mise en place de système alvéolaires ou de pavages spéciaux. Contre 10 à 15 €/m² pour les enrobés traditionnels. Sans compter que ces solutions se prêtent mal aux aires de stationnement des grandes surfaces, gênant autant le roulage des chariots que la circulation des personnes à mobilité réduite... Et elles se détériorent d'autant plus vite que les flux d'utilisation des parkings en zones commerciales sont intenses.

Faute de places de parking au sol, il faudrait donc construire des parkings enterrés ou, au contraire, élevés en silos. Autre aberration financière et écologique ! Quand une place de parking unitaire revient à 1 500 € en plein air, il faut compter 7 500 à 9 000 € pour l'ériger en aérien ; de 15 000 € à 18 000 € pour l'installer en sous-sol. Voire même 25 000 € en zone urbaine, selon la FCD. Le reste de la facture énergétique se comptant en éclairage, ventilation, etc.

Des prescriptions environnementales déjà bien cadrées

La principale erreur diplomatique et même technique des élaborateurs de la loi pour la biodiversité est d'avoir « pondu » ces amendements comme si rien n'avait existé avant. Or, « *c'est loin d'être le cas*, signale Sophie Gillier, chargée de mission environnement, nouvelles technologies et multimédia chez Perifem. *De nombreux documents*

d'urbanisme encadrent déjà les prescriptions environnementales des projets de construction ou de rénovations de surfaces commerciales. » Tels que Scot (schéma de cohérence territoriale), PLU (plan local d'urbanisme) ou Sdage (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux).

« *On vient alourdir un système de qualifications environnementales pourtant déjà très bien bordé avec les certifications HQE (haute qualité environnementale), Breeam, etc.* confirme Francis Daussin, de Frey. *C'est à faire croire qu'il y aurait de mauvais élèves dans la profession immobilière, au contraire très volontariste dans l'écoconception de ses projets.* » Bref, « *laissez-nous le choix de nos initiatives environnementales et de nos styles d'espaces verts dans le vaste catalogue de mesures dont nous disposons déjà*, clame-t-il encore. *Plutôt que de plaquer un schéma unique et contraignant* ». D'autant que l'ultime effet pervers de ces mesures, si elles devaient se confirmer, serait de « *compromettre l'équilibre des territoires, en privilégiant les grandes agglomérations au détriment des plus petites, du fait que les coûts induits vont partout dégrader la rentabilité des projets* », alarme Philippe Joguey, de la FCD.

La course contre la montre est lancée pour déraciner les deux amendements. Le sénateur Jérôme Bignon, rapporteur du projet de loi pour la reconquête de la biodiversité, aurait déjà prêté « *une oreille attentive* » à certaines des objections des représentants du commerce... ■

DANIEL BICARD