

<p>DDT.78 SUT/DSFU/MFT</p>	<p align="center">Décret n° 2023-173 du 8 mars 2023 pris pour l'application des articles L.152-2-1 et L.152-28 du CU et modifiant les critères d'exemplarité énergétique et environnementale définis aux articles R.171-1 à R.171-3 du CCH</p>				
<p>Veille juridique/Doctrinale 2023</p>	<p>Diffusion</p> <p>Le 24/03/23</p>	<p>Destinataires</p> <ul style="list-style-type: none"> • Resp. DSFU • Tous instructeurs • Chefs unité SUT 	<p>Copie</p> <table border="0"> <tr> <td data-bbox="1007 277 1222 360"> <ul style="list-style-type: none"> • Chef STATE+Adj.. • CMT • Chef SUT </td> <td data-bbox="1227 277 1441 383"> <ul style="list-style-type: none"> • DIR • Autres : Préf., PNR, CAUE, SHRU, ABF, SE, SEA </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> • Chef STATE+Adj.. • CMT • Chef SUT 	<ul style="list-style-type: none"> • DIR • Autres : Préf., PNR, CAUE, SHRU, ABF, SE, SEA
<ul style="list-style-type: none"> • Chef STATE+Adj.. • CMT • Chef SUT 	<ul style="list-style-type: none"> • DIR • Autres : Préf., PNR, CAUE, SHRU, ABF, SE, SEA 				

VEILLE JURIDIQUE pour diffusion auprès de tous les acteurs de l'ADS

Autres critères d'assouplissement aux règles d'un PLU pour les constructions innovantes en matière d'exemplarité environnementale, d'exemplarité énergétique, de bâtiment à énergie positive ou en matière de bonus de constructibilité en faveur de la transition énergétique.

CONTEXTE LEGISLATIF

- 1/ La loi n° 2015-992 du 17 août 2015** (JO du 18.08.2015) relative à la transition énergétique pour la croissance verte affiche divers plans d'actions dérogatoires visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments¹ dont, entre autres, le dépassement des règles de gabarit pour les constructions à exemplarité énergétique ou environnementale ou à énergie positive.
- 2/ La loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016** (JO du 08.07.2016) relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine énonce une possibilité supplémentaire de dérogation adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques relevant de l'innovation ou de la création architecturale².
- 3/ et, plus récemment, la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021** (JO du 22.08.2021) portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience, offre un éventail toujours plus large de dérogations aux plans locaux d'urbanisme en faveur de l'écologie pour la délivrance des autorisations d'urbanisme³.

Contribution supplémentaire au développement durable dans la suite de l'article L.151-5-1⁴, le nouvel article L.152.5.2⁵ du code de l'urbanisme introduit par l'article 210 de la loi du 22/08/21, ouvre la possibilité à l'autorité compétente de déroger aux règles de hauteur pour les constructions innovantes.

Le décret n° 2023-173 du 8 mars 2023 (JO du 10.03.2023) inscrit, à nouveau, une possible dérogation pour ces constructions dès lors qu'elles font preuve d'exemplarité environnementale, en cohérence avec la réglementation environnementale RE 2020, dont les exigences sont renforcées.

A ce titre, le décret vient préciser dans quelles mesures cette dérogation pourra, dorénavant, être accordée.

Elle se traduit par :

I – Une possibilité de déroger à la règle du PLU relative à la hauteur des constructions

Rappel : La loi 2021-1104 du 22.08.2021 a inséré dans le code de l'urbanisme un article L.152-5-2 qui permet, lors de la délivrance d'un permis de construire, de déroger aux règles relatives à la hauteur des constructions dès lors qu'elles font preuve d'exemplarité environnementale.

Le nouvel article R.152-5-2 du code de l'urbanisme dispose:

«La mise en œuvre de la dérogation prévue à l'article L. 152-5-2 est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction ».

1 Cf VJ du 10.09.2015

2 Cf VJ du 05.10.2016

3 Cf VJ du 28.04.2022

4 Cf VJ du 29.12.2022

5 L.152.5.2 issu de la loi du 22/08/21 : « En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. Un décret en Conseil d'Etat définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction ».

Cette possibilité est toutefois soumise à l'accord de l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme. L'article L.152-5-2⁶ prévoit, en effet, que **l'autorité compétente**, en tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, **pourra déroger** aux règles du plan local d'urbanisme.

A – Encadrement de la dérogation au dépassement de la hauteur de la construction

Le respect de certaines normes de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale implique une augmentation de l'épaisseur de certains éléments du bâtiment, comme les planchers, augmentant, dès lors, la hauteur des étages.

Aussi, lorsque le dispositif de construction nécessite une hauteur plus importante qu'un procédé traditionnel, il peut être autorisé :

- un dépassement de la hauteur « de plancher »
 - . **dans la limite de 25 cm**
 - . **par niveau**
- un dépassement de la hauteur de la construction,
 - . **d'un total de 2,50 m supplémentaires**
 - . **en tout point de la construction**
- **sans toutefois ajouter un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire pourra autoriser les constructions exemplaires à déroger aux règles de hauteur ci-dessus afin de permettre, techniquement, d'installer un dispositif de construction innovant tout en évitant d'introduire une limitation du nombre d'étage par rapport à un autre type de construction.

B – Condition à la limite de la dérogation aux règles de hauteur du PLU - Justification

Les règles de hauteur d'un PLU peuvent avoir pour effet de pénaliser certains systèmes constructifs.

En effet, elles ne permettraient pas le dépassement en hauteur pour les constructions innovantes par rapport aux constructions traditionnelles, sans la mise en œuvre de la modification du PLU et la prescription d'une clause spécifique.

Ces constructions exemplaires peuvent donc, à nombre d'étages égaux, rencontrer des difficultés eu égard au PLU qui contraint les hauteurs autorisées.

Ainsi, la dérogation aux règles de hauteur du PLU est dorénavant conditionnée par la démonstration que cette augmentation est la conséquence du choix d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale⁷.

Dès lors, ce dépassement induisant une hauteur par étage plus importante, ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation du mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale.

II – Simplification et cohérence avec la réglementation environnementale 2020 (RE)

Suite à la sortie de la réglementation énergétique RE 2020⁸ et à l'application du nouveau dispositif dérogatoire prévu à l'article L.152-5-2 du code de l'urbanisme, les conditions de cette exemplarité des bâtiments pour bénéficier de cette mesure dérogatoire de hauteur ou d'un bonus de constructibilité sont mises en cohérence.

A – Extension du « bonus de constructibilité »

Ainsi, le dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L.151-28⁹ du code de l'urbanisme est étendu à la dérogation de hauteur de l'article L.152-5-2.

Plus précisément, le périmètre d'application du bonus de constructibilité prévu par l'article L.151-28 3° du code de l'urbanisme s'applique dorénavant à tous les bâtiments soumis à l'application de la [\[RE 2020\]](#)¹⁰.

⁶ Le nouvel article L.152-5-2 s'applique à l'ensemble du territoire national et reprend une partie des dispositions du 3° de l'article L.151-28. Ce nouvel article, tout comme le L.152-5, ne s'applique que dans les territoires couverts par des PLU.

⁷ Matériaux de construction biosourcés, constructions bois....

⁸ VJ du 22

⁹ Article L151-28

Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29 :

1°, 2°

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;

4°

¹⁰ Notice du décret - Cf article R.171-1 du CCH

Pour rappel, ce dépassement de gabarit peut être modulé mais ne peut excéder 30 % pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

B – Mise à jour des critères d'exemplarité énergétique et environnementale et définition d'un bâtiment à énergie positive

Le décret pris pour l'application des articles L. 152-5-2 et L. 151-28 du CU modifie les définitions de l'exemplarité énergétique (R.171-2) et de l'exemplarité environnementale (R.171-3) définis par le code de la construction et de l'habitation (CCH) permettant de justifier, selon le cas, des dérogations aux règles de hauteur et du bonus de constructibilité.

Un arrêté du 8 mars 2023¹¹ modifie les exigences à atteindre pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L.151-28 ou de la dérogation aux règles de hauteur prévue à l'article L.152-5-2 du code de l'urbanisme.

Ces dernières s'appuient sur les indicateurs¹² de la RE 2020¹³.

Une uniformisation du mode de preuve de l'exemplarité environnementale est opérée avec celle de l'exemplarité énergétique, à savoir une attestation du maître d'ouvrage en lieu et place d'une certification de l'opération.

En revanche, la nécessité de certifier l'opération de construction afin de justifier le caractère « bâtiment à énergie positive » est expressément mentionnée, et restreint à ces constructions les modalités de conventionnement entre l'organisme certificateur et le ministre chargé de la construction.

III – Une nouvelle attestation à produire

Le décret introduit un nouvel article R.431-31-3, à l'instar de l'article R.431-18¹⁴, rajoutant une pièce supplémentaire exigible lors du dépôt de la demande d'autorisation de construire.

Celui-ci dispose :

« Lorsque le projet nécessite la dérogation prévue à l'article L. 152-5-2, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Elle est accompagnée du document prévu à l'article R. 171-3 du code de la construction et de l'habitation ».

Ainsi, lorsqu'il est fait application de la dérogation à la règle de hauteur pour l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale, **la demande de permis de construire est complétée :**

- ✓ d'une **demande de dérogation expresse**
- ✓ d'un **document attestant qu'il a pris en compte ou fait prendre en compte**, par le maître d'ouvrage, lorsque ce dernier est chargé d'une mission de conception de l'opération, **les critères de performance environnementale** requis. Jusqu'ici, une simple certification par un organisme accrédité était demandée.

En conséquence, à la demande de dérogation exprimée dans la demande de permis de construire, y sera jointe une attestation de prise en compte des critères de performance environnementale justifiant de l'exemplarité environnementale du projet de construction.

IV – Entrée en vigueur

Ces dispositions sont d'application immédiate, **soit dès le 11 mars 2023** (un jour franc à compter de la publication au journal officiel).

11 Arrêté du 8 mars 2023 modifiant l'arrêté du 12.10.2016 relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme

12 Bbio, Cep, Cep,nr et Icénergie pour l'exemplarité énergétique – bonus constructibilité ; Iconstruction_max pour l'exemplarité environnementale – bonus constructibilité et dérogation hauteur - avec 3 ans d'avance sur les seuils RE2020 ; BEPOS du label E+C- pour les constructions à énergie positive.

13 Dans son avis, le CSCÉE note que cette mesure dérogatoire de hauteur "est uniquement conditionnée à l'atteinte des indicateurs liés à la RE2020". D'autres constructions exemplaires d'un point de vue environnemental pourraient, selon lui, ne pas en bénéficier.

14 Article R.431-18

Lorsque la demande de permis de construire porte sur un projet pouvant bénéficier des dispositions du 3° de l'article L. 151-28 et du deuxième alinéa de l'article L. 151-29, elle est complétée par le document prévu aux articles R. 171-1 à R. 171-5 du code de la construction et de l'habitation attestant que la construction fait preuve d'exemplarité énergétique ou d'exemplarité environnementale ou est à énergie positive selon les critères définis par ces dispositions