

Décret et arrêté « bonus de constructibilité et dérogation de hauteur »

Critères d'exemplarité énergétique et environnementale, et définition d'un bâtiment à énergie positive

I. Contexte législatif : Article 210 de la loi « climat – résilience »

Le respect de certaines normes de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale implique une augmentation de l'épaisseur de certains éléments du bâtiment (par exemple les planchers). Ceci augmente la hauteur des étages et peut poser des difficultés dans le cas de plans locaux d'urbanisme (PLU) qui contraignent les hauteurs autorisées.

Jusqu'à la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021, le code de l'urbanisme (CU) ne permettait pas le dépassement en hauteur pour les constructions innovantes par rapport aux constructions traditionnelles, sans modification du PLU et intégration d'une clause spécifique (3° de l'article [L.151-28](#)).

Dans le cadre de la loi susmentionnée, l'article 210 a pour objet de donner la possibilité de déroger aux règles de hauteur dès lors que le dispositif de construction nécessite une hauteur plus importante qu'un procédé traditionnel. Cette modification devrait permettre ainsi au porteur de projet de ne pas limiter le nombre d'étages de sa construction par rapport à une solution traditionnelle.

Il a donc été créé un article [L.152-5-2](#) s'appliquant à l'ensemble du territoire national et reprenant une partie des dispositions du 3° de l'article L.151-28. Ce nouvel article ne s'applique que dans les territoires couverts par des PLU(I).

II. Contexte réglementaire : projet de décret d'application : dérogation de hauteur et mise à jour du bonus de constructibilité

Le [décret pris pour l'application des articles L. 152-5-2 et L. 151-28 du CU et modifiant les critères d'exemplarité énergétique et d'exemplarité environnementale définis par le code de la construction et de l'habitation \(CCH\) pour la France métropolitaine](#) a été publié le 8 mars 2023.

Celui-ci modifie dans son article 1^{er} la partie réglementaire du CU :

1. L'article [R.152-5-2](#) nouvellement créé encadre la dérogation aux règles de hauteur (maximum de 2,5 m sur la hauteur totale, et 25 cm par niveau, pas d'ajout d'étage, et preuve que la hauteur supplémentaire résulte d'un choix d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale).
2. L'article [R.431-31-3](#) est inséré afin d'ajouter au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme un justificatif en cas de demande de dérogation aux règles de hauteur.

Dans son article 2, il modifie la partie réglementaire du CCH :

1. L'article [R.171-1](#) met à jour le périmètre d'application du bonus de constructibilité et de la dérogation aux règles de hauteur qui s'applique maintenant à tous les bâtiments soumis à l'application de la RE2020.
2. Les I des articles [R.171-2](#) et [R.172-3](#) du CCH proposent des définitions mises à jour de l'exemplarité énergétique et environnementale, respectivement, lors de la construction d'un bâtiment. Ces dernières s'appuient sur les indicateurs de la RE2020 (Bbio, Cep, Cep,nr et Ic^{énergie} pour l'exemplarité énergétique ; Ic^{construction} pour l'exemplarité environnementale).
3. Le II de l'article [R. 171-3](#) du CCH simplifie le mode de preuve de l'exemplarité environnementale, à savoir une attestation du maître d'ouvrage (uniformisation avec le mode de preuve de l'exemplarité énergétique, et simplification par rapport à la nécessité de certifier l'opération qui était demandé jusqu'à présent).

4. Le II de l'article [R. 171-4](#) du CCH mentionne en toute lettre la nécessité de certifier l'opération de construction, afin de justifier le caractère « bâtiment à énergie positive » (il s'agit ici d'une modification technique suite à la modification du [R. 171-3](#) du CCH, sans que cela ne modifie le sens de l'article par rapport à sa version en vigueur).

III. **Projet d'arrêté « bonus de constructibilité et dérogation de hauteur »**

[L'arrêté « bonus de constructibilité et dérogation de hauteur »](#), pris en application du décret précédemment décrit modifie [l'arrêté du 12 octobre 2016](#). Il se compose de 7 articles.

L'article 1^{er} modifie l'intitulé de l'arrêté du 12 octobre 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 afin de l'étendre à la dérogation de hauteur (L. 152-5-2 du code de l'urbanisme).

L'article 2 modifie :

- Les résultats minimaux attendus pour justifier, lors de la construction d'un bâtiment, de l'exemplarité énergétique définie au R. 171-2 du CCH (pour bénéficier du bonus de constructibilité). Il s'agit d'appliquer les seuils $I_{c_{\text{énergie_max}}}$ de la RE2020 avec 3 ans d'avance et de renforcer $B_{\text{bio_max}}$, $C_{\text{ep_max}}$ et $C_{\text{ep,nr_max}}$ selon le tableau suivant :

Indicateurs	Exigences
$B_{\text{bio_max}}$	RE2020 - 10 %
$C_{\text{ep_max}}$ et $C_{\text{ep,nr_max}}$	RE2020 - 10 %
$I_{c_{\text{énergie_max}}}$	RE2020 avec 3 ans d'avance

Rappels :

B_{bio} : besoin en énergie du bâtiment (chauffage, refroidissement et éclairage). Il doit être inférieur ou égal à un besoin maximal en énergie ($B_{\text{bio_max}}$), exprimé en points.

C_{ep} et C_{ep,nr} : consommation d'énergie primaire et consommation d'énergie primaire non renouvelable du bâtiment (pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage, la mobilité des occupants...). Elles sont inférieures ou égales respectivement à une consommation d'énergie primaire maximale ($C_{\text{ep_max}}$) et à une consommation d'énergie primaire non renouvelable maximale ($C_{\text{ep,nr_max}}$), exprimée en kWh/ m²/ an.

I_{c_{énergie}} : impact sur le changement climatique de la consommation d'énergie primaire. L'indice global est exprimé en kgCO₂eq/ m².

- Les résultats minimaux attendus pour justifier, lors de la construction d'un bâtiment, de l'exemplarité environnementale définie au R. 171-3 du CCH (pour bénéficier du bonus de constructibilité ou de la dérogation de hauteur). Il s'agit d'appliquer les seuils de l'indicateur $I_{c_{\text{construction_max}}}$, avec 3 ans d'avance sur les seuils RE2020.
- Les résultats minimaux attendus pour justifier de caractère « BEPOS » d'un bâtiment nouveau définie au R. 171-4 du CCH ne sont pas modifiés (à savoir atteindre les exigences du niveau « E3 » pour l'indicateur BEPOS du label E+C-).

Les articles 3 et 4 suppriment des dispositions redondantes avec le projet de décret en Conseil d'Etat.

L'article 5 restreint aux bâtiments à énergie positive les dispositions de l'article 4 de l'arrêté de 2016 (modalités de conventionnement entre l'organisme certificateur qui justifie du caractère BEPOS d'un bâtiment nouveau et la DHUP).