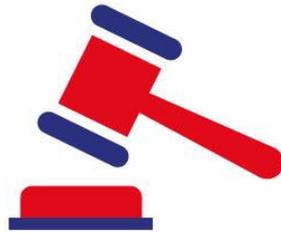




MINUTE JURIDIQUE



Dérogations aux règles de hauteur pour les constructions énergétiquement performantes

Un nouveau décret du 8 mars 2023, pris pour l'application de l'article 210 de la loi Climat et résilience du 22 août 2021, a été publié au Journal officiel du 10 mars 2023. Il est venu préciser les articles L.152-5-2 et R.152-18 du Code de l'urbanisme consacrés par cette loi, relatifs aux critères d'exemplarité énergétique et d'exemplarité environnementale des constructions ainsi que modifier leurs définitions prévues aux articles R.171-1 à R.171-3 du Code de la construction et de l'habitation. Plus précisément, ce décret rend applicables les dérogations aux règles de hauteur prévues dans les documents d'urbanisme pour les constructions énergétiquement performantes.

En effet, 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. Ainsi, jusqu'à la loi Climat et résilience du 22 août 2021, le Code de l'urbanisme « 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).

Cependant, depuis la loi du 22 août 2021 dont l'article 210 fait l'objet de ce décret d'application, « 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 ». C'est ce dont dispose désormais l'article L.152-5-2 du Code de l'urbanisme. Il reste à savoir dans quelles limites cette dérogation est possible ainsi que ses modalités d'application qui sont précisées par ce nouveau décret d'application.

Ainsi, **en application de ce nouveau décret, c'est l'article R.152-5-2 qui encadre cette dérogation d'une part en limitant le dépassement de 25 centimètres par niveau (étage) et d'autre part en limitant la hauteur supplémentaire par rapport à celle fixée par le règlement du PLU à 2,5 mètres.** De plus, **ce même article conditionne d'abord la dérogation à la démonstration que cette augmentation de hauteur est la conséquence du choix d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et ensuite interdit l'ajout d'un étage à cette construction.** De même, le nouvel article R.431-31-3 du code de l'urbanisme crée une pièce supplémentaire à joindre au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme en cas de demande de dérogation aux règles d'urbanisme en matière de hauteur.

Par ailleurs, il faut encore définir ce que l'on entend sous le terme de « l'exemplarité environnementale » permettant la mise en œuvre de cette dérogation. Le décret précise en effet qu'une construction **« fait preuve d'exemplarité énergétique si elle atteint des résultats minimaux, en termes de besoin en énergie, consommation en énergie primaire, consommation en énergie primaire non renouvelable et impact sur le changement climatique de la consommation en énergie primaire »** et fait preuve **« d'exemplarité environnementale si elle atteint des résultats minimaux en termes d'impact sur le changement climatique liés aux composants du bâtiment et évalué sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment »**. Ces « résultats minimaux » sont fixés dans un arrêté du même jour qui accompagne ce décret d'application de la loi Climat et résilience.

Le Code de la construction et de l'habitation est également modifié afin de simplifier la définition de l'exemplarité environnementale permettant de justifier de cette dérogation. Le mode de preuve se fait sous la forme d'une attestation du maître d'ouvrage prouvant qu'il a bien pris en compte les critères requis.

[Lire le décret n°2023-173 du 8 mars 2023](#)

[Lire l'arrêté du 8 mars 2023](#)