

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Décret n° 2023-173 du 8 mars 2023 pris pour l'application des articles L. 152-5-2 et L. 151-28 du code de l'urbanisme et modifiant les critères d'exemplarité énergétique et d'exemplarité environnementale définis aux articles R. 171-1 à R. 171-3 du code de la construction et de l'habitation

NOR : TREL2212385D

Publics concernés : maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, constructeurs et promoteurs, architectes, bureaux d'études thermique et environnement, entreprises du bâtiment, industriels des matériaux de construction et des systèmes techniques du bâtiment, fournisseurs d'énergie, communes et établissements publics de coopération intercommunale, services déconcentrés de l'Etat, en France métropolitaine.

Objet : en premier lieu le décret vient préciser les conditions d'application de l'article L. 152-5-2 du code de l'urbanisme permettant aux constructions faisant preuve d'une exemplarité environnementale de déroger aux règles de hauteur définies dans le règlement d'un PLU. En second lieu, il vient modifier les définitions de l'exemplarité énergétique et de l'exemplarité environnementale inscrites aux articles R. 171-1 à R. 171-3 du code de la construction et de l'habitation, s'appliquant aux constructions mentionnées à l'article du code de l'urbanisme susmentionné et à l'article L. 151-28 du même code.

Entrée en vigueur : les dispositions du décret entrent en vigueur le lendemain de sa publication.

Notice : 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 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).

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 (article L. 152-5-2 du code de l'urbanisme). L'article R. 152-5-2 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 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 interdit l'ajout d'un étage à cette construction.

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.

L'article R. 171-1 du code de la construction et de l'habitation modifie le périmètre d'application du 3° de l'article L. 151-28 qui s'applique maintenant à tous les bâtiments soumis à l'application de la nouvelle réglementation environnementale pour le bâtiment (RE2020).

L'article R. 171-2 du code de la construction et de l'habitation est également modifié afin de mettre en cohérence les indicateurs du dispositif prévu à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme suite à l'entrée en vigueur de la RE2020. Il fait référence à l'article R. 172-4 qui contient des critères portant sur la performance énergétique, environnementale et de confort d'été.

L'article R. 171-3 du code de la construction et de l'habitation est modifié afin de simplifier la définition de l'exemplarité environnementale permettant de justifier de la dérogation prévue au L. 151-5-2, ainsi que le bonus de constructibilité prévu au 3° de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme. Cette exemplarité est définie à partir d'un seuil minimum d'émission de gaz à effet de serre issu de l'analyse de cycle de vie (ACV) du bâtiment. C'est un arrêté ministériel qui viendra définir les critères plus techniques relatifs aux définitions de l'exemplarité environnementale. 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 (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).

Références : les dispositions du code de l'urbanisme modifiées par le décret peuvent être consultées sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

La Première ministre,

Sur le rapport du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,

Vu le code de la consommation, notamment ses articles L. 433-3 à L. 433-10 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 171-1 à R. 171-4, R. 172-1 et R. 172-4 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 151-28, L. 152-5-2 et R. 431-18 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 5 mai 2022 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 17 mai 2022 ;

Vu la lettre de saisine du conseil régional de Guadeloupe en date du 10 octobre 2022 ;

Vu la lettre de saisine du conseil régional de La Réunion en date du 11 octobre 2022 ;

Vu la lettre de saisine de l'assemblée de Guyane en date du 14 octobre 2022 ;

Vu l'avis de l'assemblée de Martinique en date du 29 novembre 2022 ;

Vu l'avis du conseil départemental de Mayotte en date du 15 décembre 2022 ;

Vu la consultation du public réalisée du 10 novembre au 1^{er} décembre 2022, en application de l'article L. 123-19-1 du code de l'environnement ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

Art. 1^{er}. – La partie réglementaire du code de l'urbanisme est ainsi modifiée :

1^o Après l'article R. 152-5-1, il est inséré un article R. 152-5-2 ainsi rédigé :

« *Art. R. 152-5-2.* – 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. » ;

2^o Après l'article R.* 431-31-2, il est inséré un article R. 431-31-3 ainsi rédigé :

« *Art. R. 431-31-3.* – 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. »

Art. 2. – La section 1 du chapitre I^{er} du titre VII du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1^o A l'article R. 171-1, les mots : « de l'article R. 172-10 » sont remplacés par les mots : « de l'article R. 172-1, » ;

2^o Les dispositions du I de l'article R. 171-2 sont remplacées par les dispositions suivantes :

« I. – La 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. Ces résultats minimaux sont fixés par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie, dans les domaines mentionnés aux 1^o à 3^o de l'article R. 172-4 du code de la construction et de l'habitation. » ;

3^o L'article R. 171-3 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. R. 171-3.* – I. – Une construction 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 par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie, dans le domaine mentionné au 4^o de l'article R. 172-4.

« II. – Pour justifier de l'exemplarité environnementale, le maître d'ouvrage joint à la demande de permis de construire, conformément aux articles R. 431-31-3 et R.* 431-18 du code de l'urbanisme, un document attestant qu'il a pris en compte ou fait prendre en compte par le maître d'œuvre, lorsque ce dernier est chargé d'une mission de conception de l'opération, les critères de performance environnementale requis. » ;

4^o Les dispositions du II de l'article R. 171-4 sont remplacées par les dispositions suivantes :

« II. – Pour justifier de la qualification de construction à énergie positive, la construction doit faire l'objet d'une certification, au sens des articles L. 433-3 à L. 433-10 du code de la consommation, par un organisme accrédité selon la norme NF EN ISO/ CEI 17065 pour cette activité de certification par le Comité français d'accréditation (COFRAC) ou par tout autre organisme d'accréditation signataire de l'accord multilatéral pris dans le cadre de la

coordination européenne des organismes d'accréditation et ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction. Le maître d'ouvrage joint à la demande de permis de construire, conformément à l'article R.* 431-18 du code de l'urbanisme, un document établi par l'organisme de certification attestant la prise en compte, au stade du permis de construire, des critères requis mentionnés au I du présent article. »

Art. 3. – Le ministre de l'intérieur et des outre-mer, le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, la ministre de la transition énergétique et le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 8 mars 2023.

ÉLISABETH BORNE

Par la Première ministre :

*Le ministre de la transition écologique
et de la cohésion des territoires,*

CHRISTOPHE BÉCHU

*Le ministre de l'intérieur
et des outre-mer,*

GÉRALD DARMANIN

La ministre de la transition énergétique,

AGNÈS PANNIER-RUNACHER

*Le ministre délégué auprès du ministre
de la transition écologique et de la cohésion des territoires,
chargé de la ville et du logement,*

OLIVIER KLEIN