

Dépassement des règles de constructibilité



Le code de l'urbanisme modifié en septembre 2015 autorise maintenant un dépassement des règles de constructibilité. Il a été introduit une option qui facilite la densification de l'urbanisation, mais sous conditions évidemment. Cet article fait le point... mais reste incomplet en attendant d'autres instructions du Ministère.

Conditions à remplir pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité

Voir les règles concernant le dépassement des règles de constructibilité prévues au 3° de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme ; le Décret n° 2016-856 du 28 juin 2016 et l'Arrêté du 12 octobre 2016.

Plan local d'urbanisme – Les fondamentaux



Le PLU doit évidemment respecter le code de l'urbanisme, dont l'article L. 151-28 relatif au dépassement des règles de constructibilité. Le PLU peut donc prévoir un dépassement de la surface au sol autorisée de 30%, à condition de respecter les règles environnementales fixées par décret.

Réglementation environnementale et constructibilité



La réglementation qui succédera à la RT 2012 visera en plus la performance environnementale des bâtiments, en particulier les émissions de gaz à effet de serre. Elle portera aussi sur l'ensemble du cycle de vie des constructions (de la production des matières premières à leur recyclage), et non sur la seule période d'exploitation. Il ne s'agira donc plus seulement d'une « Réglementation Thermique », mais d'une « Réglementation Environnementale » - RE2020.

Pour expérimenter la future Réglementation Environnementale (RE 2020), un bonus de constructibilité est accordé aux maîtres d'ouvrages qui acceptent dès à présent d'appliquer ces futures règles.

Au temps de la RT2005, une expérimentation avait aussi été réalisée en accordant des subventions (CEE, TVA réduite...) aux constructions labellisées BBC-Effinergie. Cette expérimentation avait alors introduit la présente RT2012.

Conditions à remplir pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité

Pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, les constructions doivent faire preuve d'exemplarité énergétique dans au moins une des 3 conditions suivantes (Décret n° 2016-856 du 28 juin 2016), au choix :

1. Réduire sa consommation

Réduire de 20% ou 40% la consommation d'énergie du bâtiment par rapport à l'actuelle RT2012.

- 40% pour les bâtiments à usage de bureaux,
- 20% pour tous les autres.

Cette première solution est très simple à mettre en œuvre. Il suffit de commander à votre **bureau d'étude thermique** une **étude RT2012 -20% ou -40%** pour des bureaux. Les solutions techniques seront alors déterminées au cas par cas (complément d'isolation, étanchéité à l'air, générateurs et ventilation plus performante, capteurs solaires...).

2. Améliorer l'environnement

Respecter le premier critère suivant, plus 2 autres au choix parmi les 3 suivants.

1. La quantité des émissions de gaz à effet de serre (GES) sur l'ensemble du cycle de vie est évaluée par le niveau d'émissions de gaz à effet de serre du bâtiment (Eges) et le niveau d'émissions de gaz à effet de serre de l'ensemble des produits de construction et des équipements du bâtiment (EgesPCE) sont inférieurs ou égaux respectivement aux niveaux maximaux Egesmax et EgesPCEmax du niveau « Carbone 2 » (prochainement défini par le Ministère).
2. La quantité de déchets de chantier valorisés pour sa construction, hors déchets de terrassement, est supérieure, en masse, à 40 % de la masse totale des déchets générés.
3. Les produits et matériaux de construction, revêtements de mur ou de sol, peintures et vernis, sont étiquetés A+, au sens de l'Arrêté du 19 avril 2011.
Les installations de ventilation font l'objet d'un constat visuel par le maître d'ouvrage suivant les recommandations du guide technique validé par le ministère chargé de la construction et publié sur son site internet (prestation assurée par votre cabinet ANAIS EXPERTISES).
4. La construction comprend un taux minimal de matériaux bio-sourcés correspondant au « 1er niveau » du label « bâtiment bio-sourcé » au sens de l'Arrêté du 19 décembre 2012.

Cette solution semble de prime abord la plus complexe à envisager, mais elle pourrait bien interpeller les propriétaires soucieux de leur environnement immédiat. Il faudra 1) évaluer les GES non seulement des énergies consommées, mais aussi les GES des produits de construction ; 2) évaluer les quantités de matériaux de construction soit recyclés, soit biosourcés ; ou choisir des revêtements étiquetés A+ et faire contrôler sa ventilation (2 choix sur 3). Il faudra donc faire intervenir un thermicien, un économiste et un expert pour contrôler la ventilation.

3. Produire plus d'énergie renouvelable

Présenter un bilan énergétique BilanBEPOS inférieur au bilan énergétique maximal (BilanBEPOSmax) correspondant au niveau de performance « Energie 3 », défini par les ministères chargés de la construction dans le document « référentiel "Energie-Carbone" pour les bâtiments neufs » et publié sur le site internet rt-bâtiment (21/10/2016).

Cette troisième solution est aussi très simple à mettre en œuvre. Il faut commander à votre bureau d'étude thermique une étude RT2012 en prévoyant des apports conséquents en énergie renouvelable.

LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE pour la
CROISSANCE VERTE