

## **Assouplissement des normes pour les projets de construction de logements**

[<http://www.anil.org/analyses-et-commentaires/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2013/assouplissement-des-normes-pour-les-projets-de-construction-de-logements/assouplissement-des-normes-pour-les-projets-de-construction-de-logements/>]

Ordonnance du 3.10.13 : JO du 4.10.13 / Décret du 3.10.13 : JO du 4.10.13

---

Prises en application de la loi du 1er juillet 2013 habilitant le gouvernement, dans le cadre du plan d'investissement pour le logement, à légiférer par voie d'ordonnances pour accélérer les projets de construction, trois nouvelles ordonnances ont été publiées. Outre la création d'une procédure intégrée pour le logement et le recours obligatoire en VEFA à la garantie extrinsèque d'achèvement à compter du 1er janvier 2015, le gouvernement a adopté des mesures en vue de faciliter les projets de construction de logements dans les communes situées en zones tendues.

Afin de répondre à l'objectif de construction de 500 000 logements, dont 150 000 logements sociaux à l'horizon 2017, tout en favorisant la densification des zones déjà urbanisées, l'ordonnance relative au développement de la construction de logements prévoit la possibilité de déroger d'une part aux règles d'urbanisme d'autre part pour les projets de surélévation, de déroger aux règles de construction.

Lors de l'instruction de la demande de permis de construire, le maire<sup>1</sup> doit en principe vérifier sa conformité avec les règles contenues dans le plan local d'urbanisme (PLU) et s'assurer du respect des prescriptions y figurant (hauteur, emprise au sol, COS, etc.). L'ordonnance relative au développement de la construction de logement ainsi que son décret d'application<sup>2</sup> donnent la possibilité au maire d'accorder des dérogations aux règles de gabarit, de densité et de création d'aires de stationnement pour certaines demandes de permis de construire.

L'ordonnance ouvre également la faculté au préfet, pour les projets de surélévation de constructions existantes, d'autoriser les dérogations à certaines règles de construction.

La demande de dérogation doit être formulée par le pétitionnaire lors du dépôt du permis de construire. Ces nouvelles mesures s'appliquent aux permis de construire déposés à compter du 5 octobre 2013.

### **Quelles communes sont concernées ?**

Les demandes de dérogation ne sont possibles que lorsque le projet de construction est situé dans une commune soumise :

- à la taxe annuelle sur les logements vacants (liste des communes fixée en [annexe du décret du 10 mai 2013](#)). Il s'agit des communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant (CGI : art. 232) ;

ou

- à l'obligation de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales (liste des communes fixée en [annexe II du 24 juillet 2013](#)). Il s'agit des communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique (CCH : L.302-5).

### **A quelles règles déroger ?**

Les dérogations concernent uniquement les projets de construction de logements et portent sur les règles d'urbanisme et/ou sur les règles de construction.

## Dérogations aux règles d'urbanisme (CU : L.123-5-1 nouveau / ordonnance du 3.10.13 : art. 1)

Le maire a désormais la possibilité d'accorder un permis de construire même lorsque projet déroge à certaines règles du PLU ou du POS. Il devra dans ce cas motiver sa décision et tenir compte, dans un objectif de mixité sociale, de la nature ainsi que de la zone d'implantation du projet.

Ces dérogations sont limitées à certains projets et répondent à des conditions strictes :

Projet concerné	Objet de la dérogation	Conditions cumulatives
Projet de construction destinée principalement à l'habitation	Dérogation aux règles de gabarit et de densité pour autoriser le dépassement de la hauteur maximale prévue par le règlement du PLU ou du POS	<ul style="list-style-type: none"><li>l'immeuble ne peut pas dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faîtage ;</li><li>le projet de construction doit s'intégrer harmonieusement dans le milieu urbain environnant</li></ul>
Projet de surélévation d'une construction existante (achevée depuis plus de deux ans) ayant pour objet de créer du logement	Dérogation aux obligations en matière de création d'aires de stationnement et aux règles de densité	
	Dérogation aux règles de gabarit seulement si le projet est contigu à une autre construction	<ul style="list-style-type: none"><li>l'immeuble ne peut pas dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faîtage ;</li><li>le projet de construction doit s'intégrer harmonieusement dans le milieu urbain environnant</li></ul>
Projet de transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation	Dérogation aux obligations en matière de création d'aires de stationnement et aux règles de densité	<ul style="list-style-type: none"><li>la transformation à usage principal d'habitation doit se faire dans la limite du gabarit de l'immeuble existant</li></ul>
Projet de construction de logements situé à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre	Dérogation en tout ou partie aux obligations en matière de création d'aires de stationnement	<ul style="list-style-type: none"><li>prise en compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité</li></ul>

### Notes

1 - Est visée l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme qui peut être le maire, l'établissement public de coopération intercommunale sur délégation de compétence ou l'Etat (CU : L.422-1 et suivants).

2 - Décret du 3.10.13 : JO du 4.10.13.

## Dérogations aux règles de constructions pour les projets de surélévation (CCH : L.111-4-1 nouveau / ordonnance du 3.10.13 : art. 2)

Afin de lever les difficultés liées à l'application des normes de construction pour les projets de surélévation, il est également possible de solliciter des dérogations à certaines d'entre-elles. Ces dérogations, qui ne concernent que des immeubles de plus de deux ans, ne peuvent qu'être délivrées par le préfet.

Projet concerné	Dérogation aux dispositions relatives	Dérogation possible lorsque le préfet constate que
Projet de surélévation d'immeuble achevé depuis plus de deux ans	<ul style="list-style-type: none"><li>• à l'isolation acoustique ;</li><li>• aux brancards ;</li><li>• aux ascenseurs ;</li><li>• à l'aération ;</li><li>• à la protection des personnes contre l'incendie ;</li><li>• aux lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ;</li><li>• à l'accessibilité aux personnes handicapées ;</li><li>• à la performance et aux caractéristiques énergétiques et environnementales ;</li><li>• à l'attestation par le maître d'œuvre de la prise en compte de la réglementation acoustique.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• la mise en œuvre de ces normes ne permet pas de satisfaire les objectifs poursuivis, eu égard à la structure et la configuration de la partie existante ;</li><li>• les caractéristiques, notamment structurelles ou liées aux matériaux en place, du bâtiment à surélever ne permettent pas d'atteindre les objectifs poursuivis ;</li><li>• le projet de surélévation ne dégrade pas les caractéristiques des logements de la partie existante du bâtiment, notamment en matière de sécurité et d'aération.</li></ul>

La décision du préfet accordant la dérogation peut prévoir des prescriptions particulières et imposer des mesures compensatoires au maître de l'ouvrage.

### Comment obtenir une dérogation ? (décret du 3.10.13 : art. 1 et 2)

Qu'elles concernent les règles d'urbanisme ou les normes de construction, les dérogations doivent être demandées par le pétitionnaire au moment du dépôt du permis de construire. Le permis de construire ne peut pas être délivré avant l'obtention de la dérogation.

### Demande de dérogation aux règles d'urbanisme

Lorsque la demande de dérogation jointe au permis de construire concerne les règles d'urbanisme, le délai d'instruction de droit commun est majoré d'**un mois** (CU : R.423-24 / décret du 3.10.13 : art. 1).

Ainsi, pour une demande de permis de construire une maison individuelle, il sera de trois mois et de quatre mois pour les autres demandes de permis de construire. L'autorité compétente devra vérifier que les conditions d'octroi et les limites imposées pour les dérogations aux règles d'urbanisme sont respectées.

### Demande de dérogation aux règles de construction

La procédure de demande de dérogation aux règles de construction présente quant à elle des spécificités. Lors du dépôt du permis de construire, le pétitionnaire doit préciser les règles auxquelles il est demandé de déroger, ainsi que les mesures compensatoires qu'il propose. De

plus, il doit justifier en quoi son projet permettra d'atteindre le meilleur niveau de performance possible au regard des objectifs poursuivis par la réglementation objet de la demande de dérogation (CCH : R.111-1-2 / décret du 3.10.13 : art. 2).

Le dépôt d'un exemplaire supplémentaire de demande de permis de construire est nécessaire lorsque le pétitionnaire souhaite bénéficier d'une dérogation aux règles de construction. Le maire, destinataire de la demande de permis de construire portant sur un projet de surélévation, est en effet chargé de la transmettre au préfet dans la semaine qui suit son dépôt. Le préfet dispose alors d'un délai de **trois mois** à compter de cette transmission pour statuer sur la demande de dérogation<sup>3</sup>. Passé ce délai, il est réputé l'avoir accepté.

Afin notamment de permettre au préfet de consulter les services compétents concernés<sup>4</sup> par les demandes de dérogation, le délai d'instruction de droit commun est majoré de **deux mois**.

Ainsi, pour une demande de permis de construire une maison individuelle, il sera de quatre mois et de cinq mois pour les autres demandes de permis de construire.

Enfin, si la demande de dérogation a été refusée par le préfet, l'absence de notification de la décision expresse dans le délai d'instruction du permis de construire ne vaut pas permis de construire tacite (CU : R.424-2 / décret du 3.10.13 : art. 1).

---

## Notes

3 - L'affichage de l'arrêté accordant la dérogation doit porter sur l'intégralité de l'arrêté, quand bien même celle-ci serait mineure.

4 - Le préfet peut ainsi consulter, en fonction de la nature de la dérogation sollicitée, les services d'incendie et de secours, la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité ou encore le centre d'études et d'expertise pour les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CCH : R.111-1-2 nouveau).