

Note ADS

Dérogations pour le développement de la construction de logements



Pour favoriser la création de logements en levant les difficultés inhérentes à certains projets de densification dans les zones tendues, il est possible, dans certaines situations, de déroger aux règles du PLU et, pour les projets de surélévation d'immeubles, à certaines règles du CCH qui s'avèrent aujourd'hui inadaptées à ces cas de figure très spécifiques.

L'[ordonnance n° 2013-889](#) relative au développement de la construction de logement met en place différentes mesures pour favoriser l'offre nouvelle de logement dans les communes où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logement. Le [décret n° 2013-891](#) pris pour l'application de cette ordonnance, crée les procédures adaptées à l'instruction des demandes de dérogations et adaptant les procédures et délais d'instruction en matière de délivrance des permis (transmission, majoration de délais, notification, consultations,...).

Communes concernées par la mesure : dans le département de l'Oise, ne sont concernées que les communes de l'agglomération de Beauvais, soit **Allonne, Beauvais, Goincourt et Tillé** ([décret n° 2013-392 du 10 mai 2013](#) : communes comprises dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants), aucune commune n'étant concernée par l'annexe II du [décret n° 2013-671 du 24 juillet 2013](#).

Dérogations aux règles du PLU ([L.152-6 du CU](#))

Règles relatives au gabarit et à la densité (1) : dépassement de la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant. Cette dérogation est ouverte pour les projets de constructions destinées principalement à l'habitation.

Ce cas de dérogation peut s'appliquer pour un projet de construction sur un terrain non bâti ou "dent creuse" mais peut également concerner la surélévation d'un bâtiment existant.

Règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour :

- la **surélévation** d'une construction *achevée depuis plus de deux ans*, lorsque la surélévation a pour objet la création de *logements ou un agrandissement de la surface de logement*. Dépassement du COS (1), dans le respect des autres règles relatives à l'implantation et au volume des constructions, et le cas échéant, dépassement de la hauteur maximale prévue par le règlement dans les conditions ci-dessus ;
- la **transformation** à usage principal *d'habitation* d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite d'une majoration de 30% du gabarit de l'immeuble existant : ex : transformation d'immeubles de bureaux ou d'activité en immeubles à destination principale d'habitation, dès lors que la zone dans laquelle ils se situent autorise les constructions à usage d'habitation (dépassement du COS (1), aires de stationnement, gabarit en cas de démolition-reconstruction, dans les limites du gabarit de l'immeuble existant avant démolition).

(1) Les dispositions de la loi ALUR supprimant le COS permettent de ne pas avoir à déroger aux règles de densité (sauf demandes déposées avant promulgation de la loi et communes régies par un POS)

Règles relatives aux obligations en matière de création d'aires de stationnement

applicables aux *logements* pour les projets situés *à moins de 500 m* d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre (correspond à un trajet de moins de 10 mn à pied ou à vélo), en tenant 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.

Règles relatives au retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives autorisant une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

Une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible peut être accordée dans la limite de 5%, pour les projets bénéficiant déjà d'une dérogation au titre de l'article L152-6 et dont la réalisation présente un intérêt public de qualité, d'innovation ou de création architecturales. L'avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture est requis.

Instruction du dossier : Le permis pour un projet dérogeant au règlement du PLU est déposé et instruit dans les conditions de droit commun. Toutefois, le délai d'instruction est majoré **d'un mois** pour prendre en compte l'examen des dérogations par l'autorité compétente ([art. R 423-24 CU](#)).

Dérogations aux règles de la construction

En application de l'article [L111-4-1 du CCH](#), elles ne concernent que les projets de *surélévation* de bâtiment en vue de la création de *logements* pour des immeubles *achevés depuis plus de deux ans*. Les règles auxquelles il peut être dérogé sont strictement listées : l'isolation acoustique, aux brancards, aux ascenseurs, à l'aération, à la protection des personnes contre l'incendie et aux lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, [L. 111-7-1](#) (accessibilité des personnes handicapées), [L. 111-9](#) (réglementation thermique) et [L. 111-11](#) (réglementation acoustique).

Instruction du dossier :

Le demandeur doit joindre à sa demande de permis une demande de dérogation ([art. R 431-31-1 CU](#)) précisant ([art. R 111-1-2 CCH](#)):

- les obligations constructives qu'il demande de lever,
- les raisons et impossibilités techniques qui expliquent que le projet ne peut respecter ces règles spécifiques,
- le cas échéant, les mesures compensatoires qu'il propose (aménagement, mesures techniques ou d'exploitation).

Un exemplaire supplémentaire du dossier de demande de permis doit être fourni. ([art. R 423-2 CU](#)).

La demande de permis comportant une demande de dérogation aux règles CCH est transmise par le maire au préfet dans un délai d'**une semaine** à compter de son dépôt ([art. R 423-13-1 CU](#)).

Le délai d'instruction est majoré de **2 mois** à compter de la réception du dossier complet, y compris si le projet déroge aux règles du PLU ([art R 423-25 CU](#)).

Le préfet dispose d'un délai de **trois mois** pour se prononcer, l'absence de décision expresse valant acceptation de(s) la dérogation(s) au CCH ([art. R 423-69-2 CU](#)). S'agissant des dérogations en matière de sécurité incendie, il conviendra d'établir une décision expresse.

Le préfet consulte pour avis les commissions et services compétents en fonction de la nature des dérogations demandées par le porteur de projet ([Art. R 111-1-2 CCH](#)):

commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité (dérogation relatives à l'article [L. 111-7-1 CCH](#)) ;

service départemental d'incendie et de secours (SDIS) (dérogation à la réglementation prévue par l'article [L. 111-4 CCH](#) en matière de protection des personnes contre l'incendie) ;

Centre d'études et d'expertise pour les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA), le cas échéant.

A l'issue d'un délai de **2 mois** à compter de leur saisine, ils sont réputés avoir rendu leur avis ([art. R 111-1-2 CCH](#)).

La décision accordant la dérogation peut être assortie de prescriptions particulières et imposer des mesures compensatoires imposées au maître d'ouvrage.

Obligation de publicité : Dans les huit jours de la délivrance du permis, l'autorité compétente est tenue de publier *l'intégralité* de l'arrêté motivant les dérogations ([art. R 424-15 CU](#)).