

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'égalité des territoires et du
logement

ORDONNANCE n° du

relative au développement de la construction de logements

NOR : XXX

LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE,

SUR le rapport du Premier ministre et de la ministre de l'égalité des territoires et du logement,

VU la Constitution, notamment son article 38 ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU le code général des impôts ;

VU l'avis du comité des finances locales (commission consultative d'évaluation des normes) en date du XXX/ XXX;

Le Conseil d'Etat entendu ;

Le conseil des ministres entendu,

ORDONNE :

Article 1^{er} :

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Après l'article L. 123-5 est inséré un article L. 123-5-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 123-5-1* — Dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telles que définies à l'article 232 du code général des impôts, ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du 7ème alinéa de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document

en tenant lieu pour des projets de construction destinés principalement à l'habitation dans les conditions suivantes :

« 1°) pour permettre à une construction de dépasser la hauteur réglementaire dans la limite de l'alignement sur la hauteur d'une construction contiguë existante, lorsque le projet s'intègre dans le bâti existant et le milieu environnant. Dans ce cas, seules les règles relatives au gabarit et à la densité peuvent faire l'objet d'une dérogation ;

« 2°) pour permettre la surélévation d'une construction existante, lorsque le projet contribue à la création de logements. Dans ce cas, seules les règles relatives à la densité et aux obligations en matière de stationnement peuvent faire l'objet d'une dérogation. Toutefois, si le projet est contigu à une autre construction, il peut également bénéficier d'une dérogation aux règles de gabarit dans les conditions fixées à l'alinéa précédent;

« 3°) pour permettre la transformation en habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation. Dans ce cas, seules les règles relatives à la densité et aux obligations en matière de stationnement peuvent faire l'objet d'une dérogation. Il peut toutefois également être dérogé aux règles relatives au gabarit dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.

« 4°) pour exonérer en tout ou partie le projet de construction des obligations prévues par le document d'urbanisme en matière de stationnement lorsque celui-ci est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre. »

2° Après l'article L. 425-12 est inséré un article L. 425-13 ainsi rédigé :

« *Art. L. 425-13* — Lorsque le demandeur a joint à sa demande de permis de construire une demande de dérogation prévue à l'article L.111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le permis de construire ne peut pas être accordé avant l'obtention de cette dérogation. .»

Article 2

Après l'article L. 111-4 du code de la construction et de l'habitation est inséré un article L. 111-4-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 111-4-1* — Pour un projet de surélévation d'immeuble achevé depuis plus de 2 ans et répondant aux conditions du premier alinéa de l'article L. 123-5-1 du code de l'urbanisme, le préfet peut accorder des dérogations pour l'application des articles L. 111-4 en ce qu'il concerne les dispositions relatives à 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, L. 111-9 et L. 111-11 lorsque :

« - eu égard à la structure et la configuration de la partie existante, la mise en œuvre des règles définies aux articles susvisés ne permet pas de satisfaire les objectifs poursuivis ;

« - les caractéristiques, notamment structurelles ou liées aux matériaux en place, du bâtiment à surélever ne permettent pas d'atteindre les objectifs définis aux articles susvisés ;

« - le projet de surélévation ne dégrade pas les caractéristiques, notamment en matière de sécurité et d'aération, des logements de la partie existante du bâtiment ;

« La demande de dérogation est jointe par le maître d'ouvrage à la demande de permis de construire. Elle comporte, outre la précision des règles pour lesquelles il souhaite bénéficier d'une dérogation, les raisons pour lesquelles il ne peut satisfaire les obligations constructives ainsi que, le cas échéant, les mesures compensatoires, telles que des aménagements ou des mesures techniques ou d'exploitation, qu'il propose.

« Lorsque la demande de dérogation concerne les articles L. 111-4 en ce qu'il concerne la sécurité incendie, L. 111-7-1, L. 111-9 et L. 111-11, le maître d'ouvrage justifie de l'atteinte du plus haut niveau de performance atteignable, notamment par conception ou par mise en œuvre de matériaux et équipements performants.

« La décision accordant ou refusant ces dérogations, est notifiée à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire :

« - dans un délai de 3 mois à compter du jour de transmission par le maire ;

« - après consultation des services dont la liste est fixée par décret ;

« - après avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité pour les demandes relatives à l'article L. 111-7-1 ;

« Elle précise, le cas échéant, les mesures compensatoires imposées au maître d'ouvrage.

« L'absence de réponse dans un délai de 3 mois, vaut acceptation de la demande de dérogation. »

Fait le

**PAR LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE :
LE PREMIER MINISTRE,**

La ministre de l'égalité des territoires
et du logement

Le ministre de l'Écologie, du développement
durable et de l'énergie