

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT

Décret n° 2013-891 du 3 octobre 2013 visant à favoriser la construction de logements

NOR : ETLX1323805D

Publics concernés : tout public, services déconcentrés de l'Etat, collectivités territoriales, particuliers, entreprises, professionnels de la construction.

Objet : application de l'ordonnance relative au développement de l'offre de logements qui prévoit, pour faciliter la construction de logements, la possibilité pour l'autorité chargée de l'application du droit des sols, de délivrer des autorisations dérogeant aux règles d'urbanisme et/ou, après décision du préfet, aux règles de construction : consistance des dossiers de demandes de dérogations, modalités d'instruction des demandes et de décision.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Notice : pour l'application de l'ordonnance relative au développement de l'offre de logements, qui prévoit des dérogations au code de l'urbanisme et au code de la construction et de l'habitation, il est apparu nécessaire de créer les procédures adaptées à l'instruction des demandes de dérogations et d'adapter les procédures et délais d'instruction en matière de délivrance des permis de construire.

Le présent décret prévoit que la demande de permis de construire déposée par le maître d'ouvrage pour un projet dérogeant au code de la construction et de l'habitation doit s'accompagner de la demande de dérogation précisant les règles auxquelles il souhaite pouvoir déroger, 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.

Ce dossier transmis par le maire – « guichet unique » pour le maître d'ouvrage – doit être instruit sous trois mois par le préfet, l'absence de notification de la décision du préfet valant accord tacite sur les demandes de dérogation au code de la construction et de l'habitation.

Le décret prévoit également une majoration du délai d'instruction de droit commun des demandes de permis de construire, d'un mois pour celles dérogeant aux seules règles d'urbanisme et de deux mois pour celles dérogeant aux règles de la construction afin de tenir compte de l'allongement dû à l'examen des dérogations.

Pour la bonne information du public, l'affichage en mairie de l'arrêté du permis de construire dans son intégralité est prévu.

Le décret prévoit encore, pour les demandes de permis de construire comportant une demande de dérogation au code de la construction et de l'habitation, qu'à l'issue du délai d'instruction le silence du maire vaut rejet de la demande si cette dérogation a été refusée par le préfet.

Enfin, le décret établit la liste des services ou commission devant être consultés pour les demandes de dérogation aux règles de la construction. A ce titre, sont compétents les services d'incendie et de secours, la commission départementale de sécurité et d'accessibilité et le centre d'études et d'expertise pour les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement.

Références : les dispositions du code de l'urbanisme et du code de la construction et de l'habitation modifiés par le présent décret peuvent être consultées, dans leur rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Président de la République,

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

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, notamment son article 21 ;

Vu l'avis du comité des finances locales (commission consultative d'évaluation des normes) en date du 12 septembre 2013 ;

Le Conseil d'Etat entendu ;
Le conseil des ministres entendu,

Décète :

Art. 1^{er}. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

I. – A l'article R.* 423-2, après le cinquième alinéa, est inséré un sixième alinéa ainsi rédigé :

« Un exemplaire supplémentaire du dossier doit être fourni lorsqu'une demande de dérogation prévue à l'article L. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation est jointe à la demande de permis. »

II. – Après l'article R.* 423-13, il est créé un article R.* 423-13-1 ainsi rédigé :

« *Art. R.* 423-13-1.* – Lorsqu'une demande de dérogation prévue à l'article L. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation est jointe à la demande de permis, le maire transmet un exemplaire du dossier et la demande de dérogation au préfet dans la semaine qui suit le dépôt. »

III. – A l'article R.* 423-24, après les mots : « de l'article L. 123-5 », sont insérés les mots : « ou de l'article L. 123-5-1 ».

IV. – A l'article R.* 423-25, après le quatrième alinéa, est inséré un cinquième alinéa ainsi rédigé :

« *d)* 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. »

V. – Après l'article R.* 423-69-1, est créé un article R.* 423-69-2 ainsi rédigé :

« *Art. R.* 423-69-2.* – Par exception aux dispositions de l'article R. 423-59, lorsque la demande de permis est accompagnée d'une demande de dérogation prévue à l'article L. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le délai à l'issue duquel le préfet est réputé avoir statué, dans les conditions prévues à l'article R. 111-1-2 du même code, est de trois mois à compter de la réception du dossier transmis par le maire en application de l'article R.* 423-13-1 du présent code. »

VI. – L'article R.* 424-2 est complété par un onzième alinéa ainsi rédigé :

« *j)* Lorsque la délivrance du permis est subordonnée, en application de l'article L. 425-13, à l'obtention d'une dérogation prévue par l'article L. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation et que cette dérogation a été refusée. »

VII. – Le troisième alinéa de l'article R.* 424-15 est ainsi modifié :

1^o Après la première phrase, est insérée la phrase suivante : « Lorsqu'une dérogation ou une adaptation mineure est accordée, l'affichage en mairie porte sur l'intégralité de l'arrêté. » ;

2^o Dans la dernière phrase, les mots : « L'exécution de cette formalité » sont remplacés par les mots : « L'exécution de la formalité d'affichage en mairie ».

VIII. – Après l'article R.* 431-31, est inséré un article R.* 431-31-1 ainsi rédigé :

« *Art. R.* 431-31-1.* – Lorsque le projet nécessite une dérogation prévue à l'article L. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Les règles relatives au contenu de cette demande de dérogation et à son instruction sont définies à l'article R. 111-1-2 du code de la construction et de l'habitation. »

Art. 2. – Après l'article R. 111-1-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article R. 111-1-2 ainsi rédigé :

« *Art. R. 111-1-2.* – La demande de dérogation présentée en application de l'article L. 111-4-1 précise la ou les règles auxquelles il est demandé de déroger, les raisons invoquées au soutien de la demande de la dérogation et, s'il y a lieu, les mesures compensatoires proposées, telles que des aménagements ou des mesures techniques ou d'exploitation. En outre, le pétitionnaire justifie dans quelle mesure le projet sera de nature, au regard des objectifs poursuivis par la réglementation en cause, à atteindre le meilleur niveau de performance possible, que ce soit par sa conception ou par la mise en œuvre de matériaux et équipements performants.

« Le préfet saisit pour avis :

« *a)* Les services d'incendie et de secours compétents pour les demandes de dérogation à la réglementation prévue par l'article L. 111-4 en matière de protection des personnes contre l'incendie ;

« *b)* La commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité pour les demandes de dérogation relatives à l'article L. 111-7-1 ;

« *c)* Le centre d'études et d'expertise pour les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement, le cas échéant.

« En l'absence d'avis émis dans un délai de deux mois à compter de leur saisine, les organismes consultés sont réputés avoir rendu leur avis.

« La décision du préfet est notifiée à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire dans un délai de trois mois à compter de la réception du dossier de la demande de dérogation, transmis en application de l'article R.* 423-13-1 du code de l'urbanisme. »

Art. 3. – Les dispositions du code de l'urbanisme et du code de la construction et de l'habitation résultant du présent décret peuvent être modifiées par décret en Conseil d'Etat.

Art. 4. – Le Premier ministre, la ministre de l'égalité des territoires et du logement et le ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie sont responsables, chacun pour ce qui le concerne, de l'application du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 3 octobre 2013.

FRANÇOIS HOLLANDE

Par le Président de la République :

Le Premier ministre,
JEAN-MARC AYRAULT

*La ministre de l'égalité des territoires
et du logement,*
CÉCILE DUFLLOT

*Le ministre de l'écologie,
du développement durable
et de l'énergie,*
PHILIPPE MARTIN