

Les dérogations dans le cadre bâti en questions

(hors locaux de travail)

Il peut arriver que malgré les marges de tolérances prévues par la réglementation (arrêté du 21 mars 2007), et les efforts de l'équipe de conception, les travaux prévus sur le cadre bâti existant, ne peuvent respecter une (ou des) dispositions techniques en vigueur.

Question n° 1 :

Quels sont les motifs de dérogation possibles ?

Réponse :

L'article 41 de la loi du 11/02/2005 prévoit **3 motifs** de dérogation possibles :

- l'impossibilité technique,
- les contraintes liées à la préservation du patrimoine,
- la disproportion manifeste entre les améliorations apportées et leurs conséquences

Les demandes portent obligatoirement sur des **bâtiments existants** :

- Travaux sur bâtiments d'habitation collectifs (BHC) ou création de logements par changement de destination (R.111-18-10 et 11 du CCH)
- Travaux sur établissements recevant du public (ERP) existants ou création d'établissements recevant du public par changement de destination (R111-19-10 du CCH et R111-19-6 du CCH)

Toute demande relative à une dérogation aux normes d'accessibilité portant sur une **construction neuve sera refusée** (Arrêt du Conseil d'État du 21/07/2009)

Toute demande de dérogation doit être **justifiée et motivée** par le demandeur.

Question n° 2 :

Qui peut accorder une dérogation ?

Réponse :

Le Préfet peut accorder (ou refuser), par arrêté motivé, des dérogations aux dispositions qui ne peuvent être respectées, après avis de la sous-commission départementale d'accessibilité (SCDA) ou de la commission d'arrondissement d'accessibilité (CAA). (articles R.111-18-10 et R.111-19-23 du CCH)

Question n°3 :

Quelles sont les conditions à respecter pour qu'une demande de dérogation soit accordée?

Réponse :

Pour qu'une demande de dérogation aboutisse à une réponse favorable du Préfet, il convient de respecter plusieurs principes dès le montage du dossier :

- 1 - S'assurer que la demande porte bien sur un motif prévu par la réglementation (voir question n°1)
- 2 - S'assurer que toutes les solutions possibles ont été étudiées pour tenter de répondre aux normes en vigueur. Les documents issus de cette étude peuvent être demandés dans le cadre de l'instruction de la demande de dérogation.
- 3 - Garder en tête que l'octroi d'une dérogation ne dispense pas le demandeur de respecter l'ensemble des règles non dérogées.
- 4 - Proposer une solution la plus proche possible des maximums autorisés par la réglementation en vigueur.
- 5 - Proposer, le cas échéant, des mesures de substitutions. Ces mesures sont obligatoires dans deux cas de figure :
 - BHC existant : si la dérogation a un impact significatif sur l'accessibilité du bâtiment existant où réside une personne handicapée. Le demandeur doit proposer une offre de relogement si parc > 500 logements dans département (R111-18-11 du CCH)
 - Dérogation sur ERP existant avec mission de service public : mesure de substitution humaine et/ou organisationnelle et/ou technique (R111-19-10 b du CCH)

Question n°4 :

Que doit contenir un dossier de demande de dérogation ?

Réponse :

Le dossier de demande de dérogation doit comporter les éléments suivants :

- Un courrier (ou, pour les ERP, la partie de l'imprimé cerfa n°13824-01 prévue à cette effet) à destination du Préfet qui présente :
 - Le rappel de la règle à respecter
 - Le motif et la justification de non respect (voir les éléments détaillés ci-dessous)
 - La solution proposée
 - Éventuellement la mesure de substitution
- des plans suffisamment détaillés, ainsi que tout document permettant de se prononcer

Les éléments ci-dessous peuvent vous aider à constituer votre dossier, notamment pour motiver votre demande de dérogation.

① Dérogation pour impossibilité technique :

- *Justification de l'opportunité de la dérogation par la présentation des diverses solutions techniques réglementaires rendues irréalisables par une impossibilité technique (document essentiel).*
- *Rapport d'un bureau de certification (bureau de contrôle) ou d'ingénieur béton dans le cas de problèmes de modification ou de renforcement de la structure du bâtiment.*
- *Attestation éventuelle d'un syndicat de copropriétaires refusant à un maître d'ouvrage de réaliser certains travaux dans des locaux communs d'une copropriété.*
- *Avis du gestionnaire des voiries et espaces publics (cas des rampes sur domaine public)*

② Dérogation pour conséquences excessives sur l'activité :

La disproportion manifeste est avérée lorsque les travaux prévus sont susceptibles d'avoir des conséquences excessives sur l'activité économique de l'établissement, comme une réduction significative de l'espace dédié à l'activité, ou la nécessité d'un déménagement de l'activité.

- *Rapport d'un expert comptable ou autre professionnel (CCI,...) précisant que le respect de la réglementation engage la pérennité de l'établissement, argumenté par des données chiffrées.*
Ce rapport devra faire apparaître :
 - *le ratio de capacité de remboursement des dettes (existants + travaux).*
 - *le seuil de rentabilité de l'établissement*

③ Dérogation liée à la conservation du patrimoine :

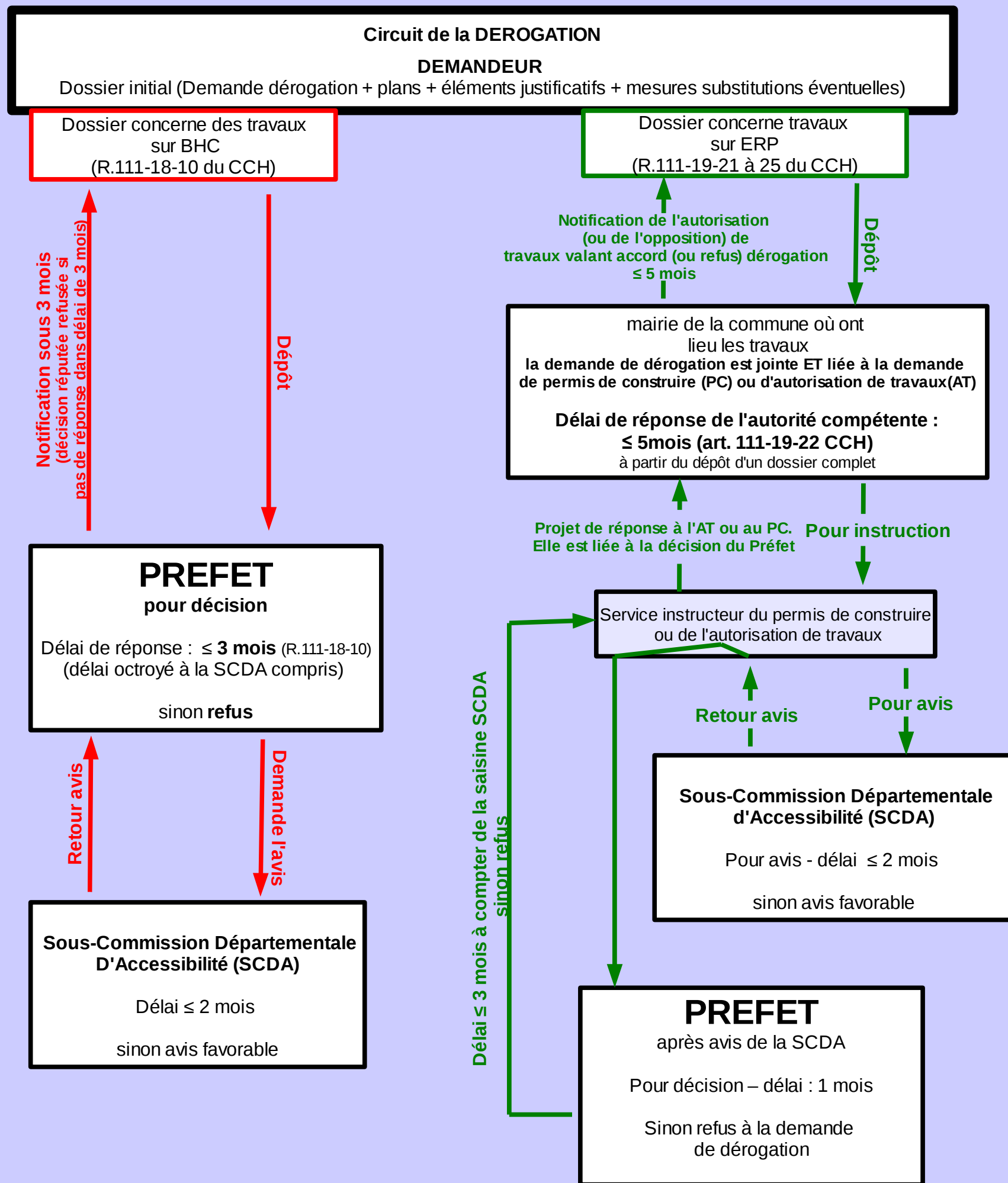
Il convient de préciser que ce type de dérogation n'est applicable que si la préservation du patrimoine est incompatible avec la notion l'accessibilité.

- *Avis de l'Architecte des Bâtiments de France (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine STAP)*

Question n° 4 :

Quelle est la procédure administrative et quels sont les délais de réponse à une demande de dérogation ?

Réponse :



Ce qu'il faut retenir :

- **Pour un bâtiment d'habitation collectif :**

La demande de dérogation est totalement indépendante de toute demande d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable). Il conviendra de déposer un permis de construire en mairie d'une part, et de transmettre, d'autre part, la demande de dérogation directement à la Préfecture du département.

Le délai maximum de réponse sur une demande de dérogation est de 3 mois. Si dans ce délai, aucune décision administrative n'a été notifiée au demandeur, la demande de dérogation est réputée refusée par le Préfet.

- **Pour un établissement recevant du public : (R.111-19-21 à R.111-19-24 du CCH)**

A contrario, l'accord au permis de construire ou à l'autorisation de travaux est conditionnée par la décision préfectorale d'accorder ou refuser la dérogation.

Le délai de réponse octroyé à l'autorité compétence, pour répondre à la demande d'autorisation de travaux est de 5 mois.

Ce délai comprend le délai 3 mois maximum octroyé au Préfet, via la sous-commission départementale pour l'accessibilité, pour prendre une décision sur la demande de dérogation.

Si aucune décision du Préfet n'est parvenue à l'autorité compétente dans le délai d'instruction de 3 mois, à compter de la saisine de la sous-commission départementale pour l'accessibilité, le permis de construire ou l'autorisation de travaux doit être refusée dans les 5 mois à compter de la date de dépôt en mairie.