**Note de présentation – Consultation du public**

**Projet de décret pris pour l’application de l’ordonnance n° 2025-454 du 23 mai 2025 portant diverses mesures d’adaptations et de dérogations temporaires aux règles de construction à Mayotte afin d’accélérer sa reconstruction à la suite du passage du cyclone Chido**

**NOR : ATDL2515801D**

**1. Contexte et objectifs du projet de décret**

Le cyclone Chido, qui a frappé le territoire de Mayotte le 14 décembre 2024, a provoqué des destructions massives sur l’ensemble de l’île, touchant aussi bien les logements que les établissements recevant du public, les équipements collectifs, les bâtiments d’enseignement et les infrastructures techniques. Ce sinistre d’ampleur exceptionnelle a entraîné une crise sans précédent, affectant fortement les conditions de vie de la population et le fonctionnement des services publics essentiels.

Face à cette situation d’urgence, le Gouvernement a été autorisé par l’article 5 de la loi n° 2025-176 du 24 février 2025 d’urgence pour Mayotte à prendre par ordonnance, sur le fondement de l’article 38 de la Constitution, les mesures nécessaires pour accélérer la reconstruction du territoire. L’ordonnance n° 2025-454 du 23 mai 2025 a ainsi permis d’introduire, à titre exceptionnel et temporaire, des dérogations encadrées aux règles techniques de construction applicables à Mayotte.

Le présent projet de décret est pris pour l’application de cette ordonnance. Il en précise les conditions de mise en œuvre, en définissant les modalités concrètes des mesures d’allègement ou de suspension temporaire de certaines obligations techniques. Il vise à introduire des mesures techniques dérogatoires et simplificatrices, limitées dans le temps et l’espace (Mayotte uniquement), afin de :

* lever temporairement certains freins normatifs à la reconstruction ;
* adapter les exigences nationales aux contraintes spécifiques locales et à la situation d'urgence.

**2. Contenu du projet de décret**

Le projet de décret comporte sept articles.

L’article 1 du projet de décret définit les opérations concernées par le décret : il s’applique à la reconstruction ou la réfection, à l’identique ou avec adaptations, des bâtiments, aménagements et installations visés à l’article 1er de l’ordonnance n° 2025-454.

L’article 2 assouplit les obligations prévues au titre VI du livre Ier du code de la construction et de l’habitation relatif à l’accessibilité. Ainsi, seuls les logements situés en rez-de-chaussée des bâtiments d’habitation collectifs devront être accessibles. Les logements situés aux autres niveaux sont, quant à eux, dispensés de l’exigence d’évolutivité prévue par la réglementation.

Les établissements recevant du public (ERP) et installations ouvertes au public (IOP) existants sont également dispensés des obligations relatives à la pente des cheminements extérieurs, lorsque les caractéristiques du terrain rendent leur respect impossible.

L’article 3 permet de déroger à l’obligation d’équiper chaque logement des bâtiments d’habitation en gaines techniques destinées à permettre la distribution, par l’ensemble des réseaux de communications électroniques, des services de télévision gratuits en clair ainsi qu’en lignes de communication assurant un accès au débit offert par la fibre optique. Seule l’obligation de raccordement aux lignes téléphoniques est maintenue.

Ces dérogations tiennent compte de la faible couverture numérique du territoire et des priorités d’infrastructure plus urgentes comme celles liées à la distribution d’eau et d’électricité.

L’article 4 du projet de décret prévoit que les constructions, aménagements et installations ne seront pas soumises à l’obligation de prévoir des infrastructures de stationnement sécurisé pour les vélos.

Cette disposition constitue une dérogation ciblée des articles R. 113-12 à R. 113-14 et R. 113-16 à R. 113-18 du code de la construction et de l’habitation, lesquels transposent notamment en droit national la directive (UE) 2024/1275 relative à la performance énergétique des bâtiments (DPEB).

Pour pouvoir bénéficier de cette dérogation, ces constructions, aménagements et installations devront faire l’objet d’une demande d’autorisation d’urbanisme ou de la déclaration prévue au I de l’article 13 de la loi du 24 février 2025, déposée avant le 29 mai 2026, date correspondant à la fin du délai de transposition de la directive (UE) 2024/1275. Cette dérogation se justifie par une inadaptation de l’obligation au contexte mahorais caractérisé par un usage relativement marginal du vélo en raison de la topographie escarpée, du climat tropical, et de l’absence d’infrastructures adaptées (pistes cyclables, éclairage public sécurisé).

L’article 5 autorise de déroger à l’obligation d’installer un compteur divisionnaire pour chaque lot de copropriété ou pour les parties communes d’un immeuble neuf. Ainsi, les bâtiments collectifs sont dispensés de l’obligation d’installer des dispositifs de comptage individualisé de l’eau prévue à l’article D. 152-1 du code de la construction et de l’habitation. L’objectif est de simplifier la conception technique des bâtiments dans un contexte de pénurie d’artisans qualifiés, de réduire les coûts, et de s’adapter à la réalité des réseaux hydrauliques encore peu fiables sur une partie du territoire.

Enfin l’article 6 prévoit une dérogation temporaire aux exigences techniques prévues aux articles R. 154-1 à R. 154-3 du code de la construction et de l’habitation, relatifs à la qualité acoustique des établissements d’enseignement. Ainsi, les opérations de reconstruction ou de réfection des établissements scolaires à Mayotte ne seront pas soumises aux normes acoustiques applicables. Un arrêté conjoint du ministre chargé du logement et du ministre de l’éducation nationale viendra encadrer la portée de cette dérogation, en précisant notamment les cas concernés, les éventuelles limites ou conditions d’exécution.

Cette dernière dérogation se justifie notamment par une situation d’urgence sans précédent. Le cyclone Chido a endommagé ou détruit un grand nombre d’établissements scolaires. Si aucune base de données exhaustive n’est encore disponible, les premières estimations font état de plus de 100 écoles impactées, soit potentiellement plus de 50 % du parc scolaire.

Dans un tel contexte, la règlementation acoustique apparait techniquement contraignante. Ces exigences, légitimes dans un cadre standard, sont difficilement applicables dans une situation de reconstruction rapide, sur des structures parfois provisoires ou en réutilisation partielle de bâtiments existants.

**3. Justification et encadrement des mesures dérogatoires**

Les adaptations et dérogations prévues par le décret répondent à des contraintes spécifiques au territoire mahorais :

* Une topographie accidentée rendant difficile le respect de certaines normes d’accessibilité extérieure ;
* Des techniques constructives locales nécessitant des ajustements en matière d’isolation acoustique et de performance énergétique ;

Les dérogations sont strictement limitées dans le temps (jusqu’au 28 mai 2026), dans l’espace (Mayotte exclusivement) et dans leur champ (reconstruction de bâtiments sinistrés par le cyclone).

Elles visent à accélérer la reconstruction tout en assurant un niveau minimal de qualité, de sécurité et d’accessibilité, dans un esprit de proportionnalité et de pragmatisme.

**4. Modalités de la consultation**

Conformément aux dispositions de l’article L. 123-19-1 du code de l’environnement, le présent projet de décret est soumis à la consultation du public pendant une durée de trois semaines.

À l’issue de la consultation, une synthèse des observations et les motifs de la décision seront rendus publics sur le même site.