



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

permis de construire et déclaration de travaux

Question écrite n° 112896

Texte de la question

M. Patrick Balkany attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur les difficultés d'interprétation de l'actuel article R. 421-14 c) du code de l'urbanisme issu du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris en application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 dont le principal objectif était la simplification des autorisations de construire. En effet, l'actuel R. 421-14 c) fait référence à des notions nouvelles pour le droit de l'urbanisme. Ainsi, alors qu'étaient connues les notions de "modification de l'aspect extérieur" et de "création de surface", l'article R. 421-14 c), qui précise les travaux soumis à permis de construire, fait apparaître les notions de modification du "volume du bâtiment", de "perçement" ou "d'agrandissement d'une ouverture" et de "mur extérieur". Cette rédaction a plusieurs conséquences. La première concerne le contentieux actuel et prévisible et l'atteinte qui en découle à la sécurité juridique des autorisations de construire. Le juge administratif a notamment considéré comme relevant d'un permis de construire, et non d'une déclaration préalable, le percement d'une façade pour y créer un ascenseur extérieur d'une surface inférieure à 20 m², considérant qu'il y avait agrandissement d'une ouverture et modification du volume du bâtiment. Avant la réforme issue de l'ordonnance de 2005, ces travaux relevaient de la déclaration de travaux, s'agissant de travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment sans créer plus de 20 m² de S.H.O.B. La seconde conséquence a été l'indispensable éclaircissement qu'a dû apporter le ministère en charge de l'urbanisme sur ce nouvel article, à l'aide de schémas précisant la notion de "volume" par rapport à celle de "surface" et la notion de "perçement d'un mur extérieur" par rapport à celle de "perçement d'une toiture", informant que lorsqu'il y a percement d'un "mur", il y a permis de construire et lorsqu'il y a percement d'une toiture en rehaussant la "charpente", il y a déclaration préalable. La troisième conséquence est l'incompréhension des demandeurs d'autorisation qui nous interrogent sur la simplification issue de l'ordonnance lorsqu'il leur est exigé une déclaration préalable pour des travaux de moins de 20 m² au milieu de leur terrain et un permis de construire pour ces mêmes travaux lorsqu'ils sont reliés à leur construction et entraînent un percement de leur façade. La dernière conséquence concerne le projet de réforme annoncé faisant passer le seuil de soumission des projets d'extension de plus de 40 m² à permis de construire et à déclaration préalable en dessous. Or, tant que la disposition de l'article R. 421-14 c) ne sera pas abrogée, il sera exigé un permis de construire pour toute extension d'une construction existante de moins de 40 m², dès lors que cela entraîne un agrandissement ou un percement de la façade, ce qui semble être le cas le plus fréquent, même en zone urbaine. Il lui demande donc si le Gouvernement projette, dans le cadre de la réforme à venir ou dès à présent, d'abroger l'alinéa précité du code de l'urbanisme dans un but de simplification du droit des sols et de cohérence avec l'objectif de la réforme initiée par l'ordonnance de 2005.

Texte de la réponse

Les dispositions de l'article R. 421-14 c) sont en effet de nature à restreindre le champ d'application de la déclaration préalable en soumettant au permis de construire tous les projets d'agrandissement d'une construction s'accompagnant d'une modification de volume et de la création ou de l'agrandissement d'une ouverture. L'évaluation de cette disposition nouvelle introduite par la réforme du permis de construire entrée en

vigueur au 1er octobre 2007 n'a par ailleurs pas démontré sa plus-value en termes de qualité urbaine et architecturale. C'est pourquoi, dans le cadre des mesures de simplification envisagées pour améliorer la réforme du permis de construire entrée en vigueur en octobre 2007, le Gouvernement envisage la suppression de cette disposition ainsi que le relèvement du seuil en surface des extensions de constructions existantes sous certaines conditions. Un texte réglementaire, apportant des assouplissements en ce sens, est en préparation et pourrait être publié avant la fin de l'année 2011.

Données clés

Auteur : [M. Patrick Balkany](#)

Circonscription : Hauts-de-Seine (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 112896

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 28 juin 2011, page 6802

Réponse publiée le : 27 septembre 2011, page 10397