



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 13ème législature

architectes

Question écrite n° 117139

### Texte de la question

Mme Marie-Hélène Thoraval interroge Mme la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement sur les ordonnances qui seront prises en vertu de l'article 25 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. Récemment, le secrétaire d'État en charge du logement, M. Benoît Apparu a présenté différentes propositions dans le cadre d'une communication intitulée « Pour un urbanisme de projet ». Sans contester les objectifs généraux de l'article 25 du Grenelle de l'environnement, Maisons paysannes de France, association de sauvegarde du patrimoine bâti et paysager, fait état de sa profonde inquiétude sur les propositions annoncées. Tout d'abord, l'association s'inquiète des conséquences de la modification des règles relatives aux autorisations d'urbanisme (relever de 20 à 40 m<sup>2</sup> le seuil en-dessous duquel un projet ne sera pas soumis à permis de construire mais à simple déclaration préalable). Selon elle, cette disposition provoquerait un développement non maîtrisé de l'agrandissement de nombreuses constructions existantes avec ses conséquences quant aux relations de voisinage, à la maîtrise des risques naturels et technologiques et à l'esthétique des bâtiments, à la fragilité juridique de l'autorisation de tels projets. Elle explique d'ailleurs que l'impact de cette mesure sera d'autant plus grand que, par ailleurs, le calcul des surfaces de référence des constructions est lui aussi modifié. La surface « hors oeuvre nette » actuelle doit en effet être remplacée par la surface des planchers, ce qui va relever de fait de 15 % à 25 % les seuils fixés en application de la loi sur l'architecture de 1977 ; ce relèvement va à l'encontre de ce qui était attendu et n'encouragera pas le recours à l'architecte dont l'expérience montre pourtant l'intérêt pour la qualité tant des bâtiments que du cadre de vie de leurs habitants. L'association s'inquiète aussi de l'adaptation des servitudes publiques, notamment les règles applicables à toutes les zones de protection du patrimoine et des paysages. Cette adaptation réduirait à néant le principe même de ces protections et leur régime juridique patiemment construit au bénéfice de l'intérêt général depuis plus d'un siècle. Cette modification est d'autant plus grave qu'il est aussi prévu de réduire les effets de l'intervention de l'architecte des bâtiments de France, voire de la supprimer dans certains cas. L'association souligne que les différentes propositions limitent les possibilités de recours. Enfin, elle regrette la régularisation *ipso facto* au bout de dix années des constructions réalisées sans autorisation. Selon elle, les conséquences d'une telle prescription dans les zones protégées comme dans les zones à risques n'ont manifestement pas été mesurées. Elle lui demande donc sa position sur le sujet ainsi que le délai dans lequel ses services envisagent de transmettre la proposition d'ordonnance au Parlement.

### Texte de la réponse

Le 27 mai 2011, la concertation « pour un urbanisme de projet » engagée depuis un an pour passer d'un urbanisme de normes à une véritable culture de projet s'est conclue sur la présentation d'un ensemble de mesures, dont celle de l'élargissement de la procédure de déclaration préalable à certains petits projets actuellement soumis à permis de construire. Cette démarche a permis d'associer tant les professionnels que les élus. Notre pays connaît en effet une situation de tension en matière de logement qui nous contraint à répondre à des enjeux divers. À travers cette action, le Gouvernement et ses partenaires ont cherché à faciliter l'adaptation des logements existants aux besoins de la population, à favoriser la densification dans les zones

urbaines et à simplifier la vie de nos concitoyens. La simplification de l'acte de construire pour les petits projets d'extension de construction existante en zone urbaine est apparue comme un des éléments de réponse à ces enjeux, en facilitant les travaux de mise en adéquation des logements existants aux besoins évolutifs des familles et en favorisant l'utilisation des possibilités de densification offertes par les documents d'urbanisme locaux ou le règlement national d'urbanisme. C'est pourquoi un projet de décret en cours d'élaboration prévoit, sous certaines conditions, d'étendre le seuil maximum des projets d'extension sur construction existante exonérés de permis de construire de 20 à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre brute. Le décret élargira également le champ de la déclaration préalable en supprimant l'obligation de déposer un permis de construire pour toute modification du volume d'une construction entraînant le percement d'un mur extérieur, quelle que soit la surface de plancher créée. Les dispositions actuelles de l'article R. 421-14 c) sont en effet de nature à restreindre le champ d'application de la déclaration préalable et donc la portée du relèvement du seuil à 40 m<sup>2</sup>. Or, l'évaluation de cette disposition nouvelle introduite par la réforme du permis de construire entrée en vigueur au 1er octobre 2007 n'a pas démontré sa plus value en termes de qualité urbaine et architecturale alors même qu'elle a alourdi les procédures pour un nombre significatif de projets. Les projets concernés sont donc facilités en termes de procédure, sans pour autant être soustraits au respect des dispositions d'urbanisme et réglementations applicables en matière de construction qui continueront à s'appliquer lors de l'instruction et à pouvoir être contrôlées ensuite. Toutefois, le Gouvernement, soucieux des enjeux liés à la qualité urbaine et architecturale, a également prévu des garanties pour que cette mesure de simplification administrative n'induisse pas d'effets pervers en la matière. En premier lieu, cette mesure concernera uniquement les zones urbaines des communes couvertes par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. Ce choix se limite donc aux secteurs déjà urbanisés des communes accueillant l'essentiel de la construction, concourant à la densification et à la limitation de la consommation d'espaces naturels. Dans ces secteurs, les documents d'urbanisme locaux permettent d'encadrer ces travaux et rendent plus simples leur instruction. Ainsi, la diminution des délais d'instruction corrélative à cette mesure ne devrait pas avoir d'impact sur la qualité de l'instruction des projets par les services qui en ont la charge. Ensuite, ce relèvement du seuil des projets soumis à déclaration préalable ne sera pas applicable aux projets d'extension conduisant la construction à dépasser après travaux l'un des seuils actuels rendant obligatoire le recours à l'architecte. Ainsi, cette mesure n'aura pas d'impact sur les obligations en matière de qualité architecturale posées par la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture. Par exemple, un particulier construisant pour lui-même devra toujours faire établir le projet architectural par un architecte, dans le cadre d'un permis de construire, si son projet d'extension de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre brute conduit sa maison à dépasser après travaux 170 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette. Le projet de décret en cours d'élaboration et qui devrait être publié d'ici la fin de l'année, constitue donc un texte équilibré qui permet d'apporter un élément de réponse à la nécessaire adaptation du parc de logements aux besoins de la population, sans pour autant compromettre la qualité des constructions et leur intégration dans le paysage urbain, ni remettre en cause les protections existantes en matière de patrimoine.

## Données clés

**Auteur :** [Mme Marie-Hélène Thoraval](#)

**Circonscription :** Drôme (4<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 117139

**Rubrique :** Architecture

**Ministère interrogé :** Écologie, développement durable, transports et logement

**Ministère attributaire :** Écologie, développement durable, transports et logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 6 septembre 2011, page 9501

**Réponse publiée le :** 27 septembre 2011, page 10351