



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

architectes

Question écrite n° 120820

Texte de la question

Mme Pascale Crozon attire l'attention de Mme la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement sur le rapport "Urbanisme de projet" présenté le 27 mai 2011. Le Gouvernement envisage d'assouplir les règles actuellement en vigueur dans la construction des habitations. Cet allègement peut certes contribuer à simplifier les démarches des propriétaires et favoriser la construction de logements dont la pénurie se fait sentir. La principale disposition de cette réforme consiste à autoriser les propriétaires à agrandir ou à surélever une maison ou un immeuble de 40 m² supplémentaires, au lieu de 20 m² actuellement, sans obtenir auparavant un permis de construire et en ayant désormais comme seule obligation de faire une simple déclaration préalable en mairie. Cette mesure soulève maintes interrogations. D'une part, il est surprenant de constater que l'État accepte aussi facilement de renoncer au droit légitime de contrôler l'espace urbain et de l'abandonner, sans contrepartie, aux particuliers. D'autre part, cette modification du code de l'urbanisme présente le risque d'affaiblir sensiblement les outils légaux de défense du paysage et du patrimoine, dans la mesure où elle tend à faciliter les constructions anarchiques et médiocres. Cela peut, à terme, entraîner une dégradation des sites protégés et de l'environnement. Ainsi, elle lui demande de bien vouloir lui indiquer les intentions du Gouvernement sur cette mesure qui pourrait détériorer la qualité du paysage et de l'environnement.

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. Notre pays connaît en effet une situation de tension en matière de logement qui nous contraint à répondre à deux enjeux. Il s'agit, d'une part, de faciliter l'adaptation des logements existants aux besoins de la population et, d'autre part, de favoriser la densification dans les zones urbaines, afin de ralentir la consommation de nouveaux espaces. 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 de 20 à 40m² de surface de plancher hors oeuvre brute le seuil maximum des projets d'extension sur construction existante exonérés de permis de construire. 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 m². 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 et à pouvoir être contrôlées. 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 simple 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 conduit sa maison à dépasser après travaux 170 m² de surface hors oeuvre nette. Le projet de décret en cours d'élaboration et qui devrait être publié d'ici à 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 Pascale Crozon](#)

Circonscription : Rhône (6^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 120820

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 : 1er novembre 2011, page 11466

Réponse publiée le : 29 novembre 2011, page 12538