



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## permis de construire

Question écrite n° 9311

### Texte de la question

M. Pierre Cardo attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur la réglementation en vigueur en matière de densité de construction d'habitations. L'article R. 112-1 du code de l'urbanisme définit la densité de construction par le rapport entre la surface de plancher hors d'oeuvre net (SHON) de la construction et la surface de terrain sur laquelle elle doit être implantée. Or le fait que la SHON comprenne les murs extérieurs de l'habitation risque d'amener les constructeur à rechercher des murs aussi fins que possibles et de compenser ce manque d'isolation par le chauffage et la climatisation. Il lui demande si, dans le cadre des mesures proposées dans le cadre du Grenelle de l'environnement, pourrait être comprise une modification des règles du code de l'urbanisme pour exclure les murs extérieurs d'une habitation du calcul des surfaces constructibles afin d'inciter les promoteurs à garantir une meilleure isolation des habitations comme cela est le cas pour le calcul de la superficie privative définie par la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 (dite loi Carrez) et le décret n° 97-532, qui déduit les surfaces occupées par les murs.

### Texte de la réponse

Les conclusions des tables rondes du Grenelle de l'environnement ont mis en avant la nécessité de développer le plus rapidement possible la construction de bâtiments très faiblement consommateurs en énergie. Pour construire ces bâtiments, il est nécessaire de recourir à des solutions constructives et architecturales particulières, telles que par exemple les doubles-façades, l'isolation répartie, les espaces tampon thermiques, les locaux techniques accueillant des équipements énergétiques performants comme des chaudières bois ou des cogénérations. Ces dispositions nécessitent une emprise au sol plus importante et parfois une hauteur plus importante que celles des solutions constructives courantes, ce qui peut conduire à des incompatibilités avec les limites fixées par les règlements d'urbanisme. Afin de promouvoir au mieux les constructions les plus performantes, les dispositions techniques et architecturales innovantes devraient pouvoir être déduites du calcul de la surface hors oeuvre nette (SHON) et, le cas échéant, de la hauteur du bâtiment. Cette modification peut être réalisée par voie réglementaire, en modifiant le calcul des droits à construire et de la hauteur définis par arrêté. Cette disposition est à l'étude dans le cadre des travaux du comité opérationnel n° 1 « Bâtiments neufs publics et privés » engagés à la suite du Grenelle de l'environnement.

### Données clés

**Auteur :** [M. Pierre Cardo](#)

**Circonscription :** Yvelines (7<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 9311

**Rubrique :** Urbanisme

**Ministère interrogé :** Logement et ville

**Ministère attributaire :** Logement et ville

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 6 novembre 2007, page 6811

**Réponse publiée le** : 15 avril 2008, page 3296