

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 34 (Rect)

présenté par

M. Brun, M. Aubert, M. Bazin, M. Bony, M. Cordier, Mme Dalloz, M. Descoeur, M. Door,
Mme Marianne Dubois, Mme Duby-Muller, M. Ferrara, M. de Ganay, Mme Genevard,
M. Gosselin, Mme Kuster, M. Leclerc, Mme Meunier, Mme Poletti, M. Reiss, M. Sermier et
M. Viry

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 12, insérer l'article suivant:**

Après le premier alinéa de l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Ce décret prévoit un seuil dérogatoire pour les travaux d'extension, en zone urbaine couverte par un plan local d'urbanisme, sans référence au seuil de recours obligatoire à l'architecte prévu par l'article 3 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

En vertu de l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme, un décret en Conseil d'État, certaines constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis de construire et font seulement l'objet d'une déclaration préalable.

Sous certaines conditions, le propriétaire n'est donc pas tenu de demander une autorisation administrative (un permis de construire) :

- l'extension du logement ne dépasse pas 40 m² ;
- le logement se situe dans une zone à la fois dite urbaine et couverte par un plan local d'urbanisme ;

- la surface totale du logement, après extension, n'excède pas 150 m² (décret n° 2016-1738).

Actuellement, dans les zones urbaines des communes couvertes par un PLU, les extensions inférieures ou égales à 40 m² de surface de plancher, ne nécessitent qu'une déclaration préalable (dans les autres zones, dès 20 m² de surface de plancher, il est nécessaire de déposer une demande de permis de construire).

Toutefois, si l'extension, comprise entre 20 et 40 m², aboutit à ce que l'ensemble de la construction excède le seuil de recours obligatoire à un architecte (150 m² depuis mars 2017), un permis de construire avec l'intervention d'un architecte est requis.

L'abaissement de ce seuil a fortement augmenté le nombre de cas où des extensions inférieures à 40 m² sont soumises à un permis de construire signé par un architecte, alors qu'auparavant une simple déclaration préalable suffisait sans l'intervention et le coût d'un architecte. Le budget des particuliers n'étant pas indéfiniment extensible, ce surcoût va bien souvent remettre en cause la réalisation des travaux. Les entreprises intervenant sur le secteur des travaux de rénovation / extension sont extrêmement inquiètes pour la pérennité de leur activité.

C'est pourquoi il serait judicieux :

- d'une part, que le seuil de 40 m² soit étendu à tout logement qui se situe dans une zone couverte par un plan local d'urbanisme (que le logement soit considéré comme étant dans une zone urbaine ou non – incluant ainsi les zones agricoles ou naturelles par exemple).

- d'autre part, que l'obligation de faire appel à un architecte, dans le cadre d'une extension de maximum 40 m², s'applique à partir d'une surface totale de 170 m² et non de 150 m² (ce qui nécessite un amendement du décret n° 2016-1738 du 14 décembre 2016).