



## **Réforme de l'urbanisme**

**13<sup>ème</sup> législature**

**Question écrite n° 19694 de Mme Christiane Demontès (Rhône - SOC)  
publiée dans le JO Sénat du 28/07/2011 - page 1970**

Mme Christiane Demontès attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement sur la concertation portant sur la réforme de l'urbanisme.

Le 27 juin 2011 a été annoncée la modification du seuil de surface de plancher pour les projets d'extension ou de locaux accessoires de construction sans permis de construire. Ainsi ce seuil actuellement fixé à 20 m<sup>2</sup> passerait à 40 m<sup>2</sup>. Cette décision a surpris l'ensemble de la profession d'architecte, laquelle rappelle que cette mesure avait été rejetée par le rapporteur du groupe de travail ayant participé aux travaux de concertation portant sur la réforme de l'urbanisme. En outre, selon toute probabilité, cette nouvelle dérégulation risque d'impacter négativement la qualité du bâti, notamment sur celui des zones pavillonnaires.

Aussi, compte tenu des possibles conséquences de cette nouvelle disposition de déréglementation et du rejet unanime de cette mesure, elle lui demande s'il compte revoir sa décision.

**Réponse du Secrétariat d'État chargé du logement  
publiée dans le JO Sénat du 29/09/2011 - page 2519**

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 Suvre 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 n° 77-2 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 Suvre brute conduit sa maison à dépasser après travaux 170 m<sup>2</sup> de surface hors Suvre 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.