



Difficultés liées à l'interprétation du c de l'article R. 421-14 du code de l'urbanisme

14^{ème} législature

Question écrite n° 00792 de Mme Colette Giudicelli (Alpes-Maritimes - UMP) publiée dans le JO Sénat du 19/07/2012 - page 1632

Mme Colette Giudicelli attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur l'interprétation du c de l'article R. 421-14 du code de l'urbanisme issu du décret n° 2007-19 du 5 janvier 2007. Cet article a réformé le régime d'autorisation des travaux en créant les notions de modification du « volume du bâtiment », de « percement » ou d'agrandissement d'une « ouverture » et de « mur extérieur ». Jusqu'alors étaient à cet égard seuls pris en considération la « modification de l'aspect extérieur » et la « création de surface ». Ainsi, le juge administratif considère dorénavant, par exemple, que le percement d'une façade pour y créer un ascenseur extérieur d'une surface inférieure à 20 m² exige l'obtention d'un permis de construire et non plus d'une déclaration de travaux, alors même qu'il s'agit de travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment sans créer plus de 20 m² de surface hors œuvre brute (SHOB). Cette réforme destinée à simplifier les autorisations de construire, a au contraire pour effet d'entraîner une insécurité juridique pour les services administratifs chargés d'instruire les dossiers de demande et les particuliers qui se sentent totalement perdus : les éclaircissements sur cet article apportés par le ministère en charge de l'urbanisme précisent ainsi la notion de « volume » par rapport à celle de « surface », ou encore celle de « percement d'un mur extérieur » par rapport à celle de « percement d'une toiture », la première relevant d'un permis de construire, la seconde d'une déclaration préalable ; il est exigé une déclaration préalable pour une construction de moins de 20 m² au milieu d'un terrain, mais un permis de construire pour la même construction reliée à un bâtiment existant et entraînant un percement de la façade. Il est difficile en la matière de parler de « simplification » ! En outre, il est projeté de modifier le seuil de soumission des projets d'extension : au-delà de 40 m², ils devront être soumis à permis de construire. En deçà, à autorisation préalable. Comment cette réforme pourrait-elle intervenir, alors que le c de l'article R. 421-14 exige l'obtention d'un permis de construire pour toute extension d'une construction existante de moins de 40 m² dès lors que cela entraîne un agrandissement ou un percement de la façade, cas le plus fréquemment rencontré dans les demandes de nos concitoyens ? Elle aimerait donc connaître son sentiment sur l'application du c de l'article R. 421-14, les difficultés d'interprétation qu'il entraîne et sa postérité à l'égard des réformes qui pourraient intervenir.

Réponse du Ministère de l'égalité des territoires et du logement publiée dans le JO Sénat du 20/09/2012 - page 2050

Les dispositions de l'ancien article R. 421-14c) étaient de nature à restreindre le champ d'application de la déclaration préalable en soumettant au permis de construire tous les projets d'agrandissement d'une construction s'accompagnant d'une modification de volume et de la création ou de l'agrandissement d'une ouverture. L'évaluation de la 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. C'est pourquoi, l'article 2 du décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme a supprimé cette disposition.