

Comment obtenir un permis de construire

www.eco-sapiens.com

eco-sapiens

En cette période où le gouvernement communique sur le réchauffement climatique et les économies d'énergie, il semblerait logique et évident que les municipalités favorisent les constructions économes en énergie et privilégiant les matériaux respectueux de l'environnement...

Dans les faits, tout est bien différent, et obtenir un permis de construire pour une maison basse énergie en France représente malheureusement encore un parcours du combattant.

Voici le récit écrit d'un architecte bioclimatique très, très motivé, qui a eu la chance de trouver également des clients aussi convaincus et persévérants que lui.

Cette histoire a eu lieu dans les Bouches du Rhône, après le dépôt de demande pour une permis de construire d'une maison en bois ayant des objectifs bioclimatiques affirmés, sur une petite commune près d'Aix en Provence.

Les prémices de cette instruction auguraient d'un refus net et précis de la part de la mairie :

Projet trop contemporain, demande de plus d'une dizaine de pièces complémentaires, commentaires de couloirs négatifs sur le projet, refus de permis de construire pour une autre maison bois 15 jours plus tôt sur la même commune...

- > Le dossier était pourtant fourni,
- > la notice architecturale se fendait d'une page explicative sur les concepts bioclimatiques
- > et la notice paysagère faisait plus de 15 pages avec croquis à l'appui illustrant ces concepts et leur adaptations au projet et au site linéaire très compliqué,
- > sans oublier de parler de la perspective d'insertion en couleur qui incluait la maison voisine, magnifique exemple provençal de ce que l'on doit faire de plus mauvais sur les hauteurs de Hollywood, en guise de comparaison.

Un rendez vous avec l'adjoint à l'urbanisme confirmait cette issue fatale annoncée pour la demande de permis de construire et provoquait le désespoir de l'architecte et celui de ses clients, pourtant convaincus de leurs objectifs.

Ces derniers ne comprenaient pas pourquoi l' élu rencontré n'accordait aucune importance aux atouts environnementaux annoncés par ce projet.

Après avoir vu le film d'Al Gore, l'architecte s'est souvenu de son propre combat pour ce projet et a décidé de repasser à l'attaque.

Grâce à des échanges sur un forum de professionnels, architectes, urbanistes, professionnels du bâtiments, tous convaincus par leur rôle dans le respect de l'Environnement, l'architecte a reçu de nombreux messages

d'encouragements et des suggestions pour des actions possibles pour l'obtention de son permis de construire. Ce qui ressortait de ces messages était qu'il ne fallait pas baisser la garde et expliquer au maximum les choses. En bref, communiquer!

Finalement, le permis de construire a été obtenu en Septembre 2006 après un été épuisant, dont voici le récit parce qu'il semble que les échanges d'expérience peuvent faire avancer un peu les choses.

Peu convaincus des vertus d'une communication auprès de personnes absolument pas concernées par les questions de qualité environnementales, l'architecte et son client ont exploré tous les chemins possibles :

- > Résister,
- > le faire savoir
- > et communiquer.

En l'occurrence, quel moyen de pression pouvait-on actionner pour forcer un maire à prendre en compte en priorité l'aspect bioclimatique pour considérer ce permis de construire ?

Les pièces demandées avaient été fournies, le projet était en instruction, soumis aux aléas de jugement que permet notre trop fameux article 11 du PLU (celui qui permet de refuser un projet sous prétexte qu'il porte atteinte au caractère du site ou à son intégration dans le paysage).

Sur les conseils de certains, un listing des personnes à rencontrer a été dressé pour tenter de les convaincre :
En premier lieu, l'architecte conseil

Le maire se retranche en général derrière son avis surtout quand ça l'arrange ...

Bien que rencontrée deux fois au cours de l'esquisse et avant de déposer le dossier, il a fallu aller la voir encore deux fois au cours de l'instruction et insister lourdement pour qu'elle prenne une position claire en faveur du projet. C'est sans doute grâce à elle que le permis de construire a été obtenu...

Deux rendez vous avec l'adjoint à l'urbanisme
Un rendez vous avec le maire.

Malgré la réalisation d'une vidéo qui montrait le projet en détail ainsi que le jeu du soleil dans les volumes, et d'une exposition explicative précise des concepts essentiels de l'architecture bioclimatique, l'issue de ces deux rencontres était aussi désespérante que l'ont été les propos échangés.

Voici quelques bouts de phrases entendus

- > *"respect de la tradition provençale, d'architecture du consensus, d'honneur de l'adjoint à l'urbanisme..."*
- > *"le bois, ça n'est pas régional"*
- > *ou encore "le développement durable, pour moi, c'est d'arrêter de miter le paysage méditerranéen, d'ailleurs au prochain PLU, on s'arrangera pour empêcher tout ça..."*

Pas une seule fois, les mots "qualités, économies d'énergies, politique à long terme, enjeux environnementaux" ou tout simplement "confort, différence, innovation,..." n'ont été prononcés au cours de ces entrevues.

Autant dire, que l'obtention du permis se présentait très mal.

Les médias

Le recours suivant envisagé fut la presse.

Mais mobiliser la presse pour défendre les intérêts d'un privé pour un permis de construire, qui plus est pour une maison individuelle qui n'est pas le modèle d'habitat le plus HQE, c'est un peu difficile. L'appel d'un journaliste de l'émission de M6 (Capital), relayé par le CNDB, qui cherchait des sujets pour une émission sur les maisons en bois et leurs difficultés, se présentaient comme providentiel. Mais il leur fallait du sensationnel ou du concret à filmer. Ils ont fait leur sujet sur Nans les Pins où le maire venait de refuser un permis de

construire pour une maison bois contemporaine en disant que le bois était interdit... La polémique se filme mieux!

Lobbying

Se réunir entre professionnels rencontrant les mêmes problèmes et agir ensemble. Oui bien sûr. Mais le travail au quotidien et le manque de temps ont vite eu raison de ce début de croisade.

Médiation

Quelqu'un m'avait parlé d'un médiateur de la république en préfecture qui intervenait quand un ABF ou un maire refusait la mise en place de panneaux solaire... à creuser sans doute.

Députée

Un article sur Envirobat évoquait l'action d'une jeune députée, rapporteur du rapport de l'Assemblée Nationale sur l'effet de serre et ayant pris des positions nettes en faveur de l'habitat bioclimatique. L'architecte et le client lui demandé son aide par mail. Elle a gentiment répondu qu'il lui était difficile d'agir hors de son territoire, mais elle a répondu!

Préfet

L'un des vendeurs du terrain ayant une connaissance politique a de son côté écrit au préfet de région...

En bref, du délire total pour un projet comme celui là, quand on voit les permis de construire pour des boîtes à chaussures à génoises, sans aucune réflexion environnementale ou simplement architecturale, qui sont tous les jours acceptés sans problème...

En désespoir de cause, et fatigués de ces démarches, les vacances sont venu sonner pour tout le monde le signal de la retraite. Un dernier coup de fil quand même à l'architecte conseil entre ses congés, afin qu'il intervienne auprès du maire, à qui il est précisé que les clients sont prêts à faire des concessions et attendent de savoir ce que veut la mairie.

Début septembre, sans plus y croire, miracle! L'architecte conseil informe que la mairie accepterait le projet et accorderait le permis de construire à condition que soit mis de l'enduit en façade, de la tuile en toiture et que tout ressemble le plus possible à la couleur locale!

L'enduit fut accepté mais le projet n'a pas été modifié dans sa nature même.

Entretemps le service d'assainissement demandait de reculer la maison de 3,50 mètres. Il restait quatre jours pour modifier toutes les pièces graphiques et compléter le dossier définitif.

Le 17 Septembre : l'arrêté de permis est entre les mains des clients: ACCORDE!

Personne ne sait ce qui a fait changé d'avis la mairie. Sans doute l'intervention de l'architecte conseil, la députée, ou... ???

Aux dernières nouvelles, c'est la banque qui coince maintenant. Bien sur, ces gens-là se moquent pas mal que cette maison atteigne une quelconque performances énergétique, sans parler d'architecture puisque leur référence de dossier de financement est celle que la banque pratique avec les maison de promoteur!

Devis signé et budget bouclé avant l'esquisse!

Croyez le, ces clients sont des gens patients et qui ont la foi. C'est sans doute ce qui fait que cette maison existera envers et contre TOUT!

Si l'architecte décrit tout ça, c'est pour que cela serve à faire bouger les choses et en tirer les conclusions qui suivent :

- > Tout d'abord, un maire à tout pouvoir de décision pour décider ou non de ce qui doit se construire sur sa commune, qu'on se le dise. Rappelons que le soutien de certains architectes conseil n'est malheureusement que consultatif! Qu'on se le dise!!! Et même si nous le savions déjà, la discussion est toujours la meilleure solution.
- > Les questions environnementales et les solutions urbanistiques et architecturales ne sont pas les priorités de la plupart des petites communes, quand elles ne sont pas tout bonnement ignorées.
- > La qualité environnementale n'est pas encore un argument politique suffisamment important pour qu'un maire puisse le poser comme prioritaire face à la réaction d'un électeur...
- > Il ne faut pas hésiter à faire des projets engagés et dotés d'éléments qui, s'il vous faut modifier quelque chose lors d'une négociation, vous permettent de céder sans pour autant devoir abandonner l'essentiel.

Questions

- > Combien de clients même engagés sont prêts à mener ce combat ?
- > Combien d'architectes mêmes engagés sont prêts à les soutenir dans ce sens, en sachant que cette situation se présente sur un projet sur deux ?
- > Combien de temps faudra-t-il se battre pour que des projets cohérents d'un point de vue environnemental soient reconnus comme tels et soutenus par les élus ?

Al Gore évoquait le cap à franchir au-delà duquel la prise de conscience deviendra planétaire et inéluctable. En attendant, ce film montre bien ce qu'il y a d'inéluctable dans notre réalité actuelle. Ce combat paraît dérisoire et en même temps délirant face aux enjeux qui sont devant nous.

Pourtant, et malgré tout, le permis de construire est aujourd'hui purgé du recours des tiers et en phase de DCE. Cet architecte a réuni une équipe comprenant les clients, le charpentier, le BET bois, le BET thermique, l'hydrologue et l'architecte, pour travailler ensemble et faire les choix les plus cohérents possibles avec une priorité sur l'énergie. Le terrain a été acheté il y a peu. L'étude thermique a été réalisée.

Ce projet est à 37 Kwh / M2 / An en énergie primaire. Mieux que MINERGIE Standard.

Les objectifs environnementaux de cette maison sont les suivants

- > Partir sur la base du label Suisse MINERGIE pour la consommation énergétique, et tenter de l'adapter à notre réalité provençale à travers ce projet.
- > Se dégager du pétrole.
- > Faire des choix en terme de chauffage et d'eau pour se rapprocher de l'autonomie.
- > Tenter de devenir producteur d'énergie.
- > Construire une maison confortable en gardant cet esprit d'équipe et de collaboration intelligente jusqu'au bout.
- > Utiliser au maximum des matériaux naturels.
- > Apprendre tous un maximum de cette expérience et la diffuser!

Cette histoire montre que dans la réalité quotidienne, on est bien loin des discours officiels et "mesures en faveur du Développement Durable" dont nous entendons parler un peu partout.

Si vous voulez contacter cet architecte très motivé:

Jérôme SOLARI, Architecte DPLG

Spécialiste Maisons Bois / Formé MBOC

Architecture de Qualité Environnementale

MARSEILLE

Tel : 04.96.13.02.98 / Fax : 04.96.13.02.99

Email : j.solari@wanadoo.fr