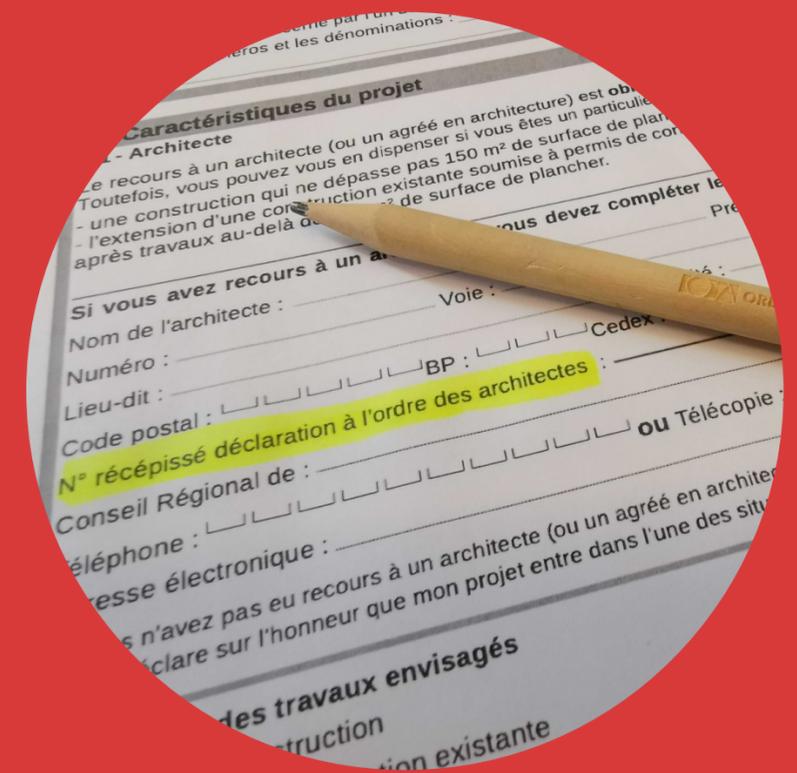


# ENQUÊTE LES DIFFICULTÉS RENCONTRÉES PAR LES ARCHITECTES LORS DE L'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR



Une enquête du  
Conseil Régional  
de l'Ordre des  
Architectes  
Provence-Alpes-  
Côte d'Azur



ENQUÊTE OUVERTE  
DU 25 JANVIER AU 24 FÉVRIER 2022

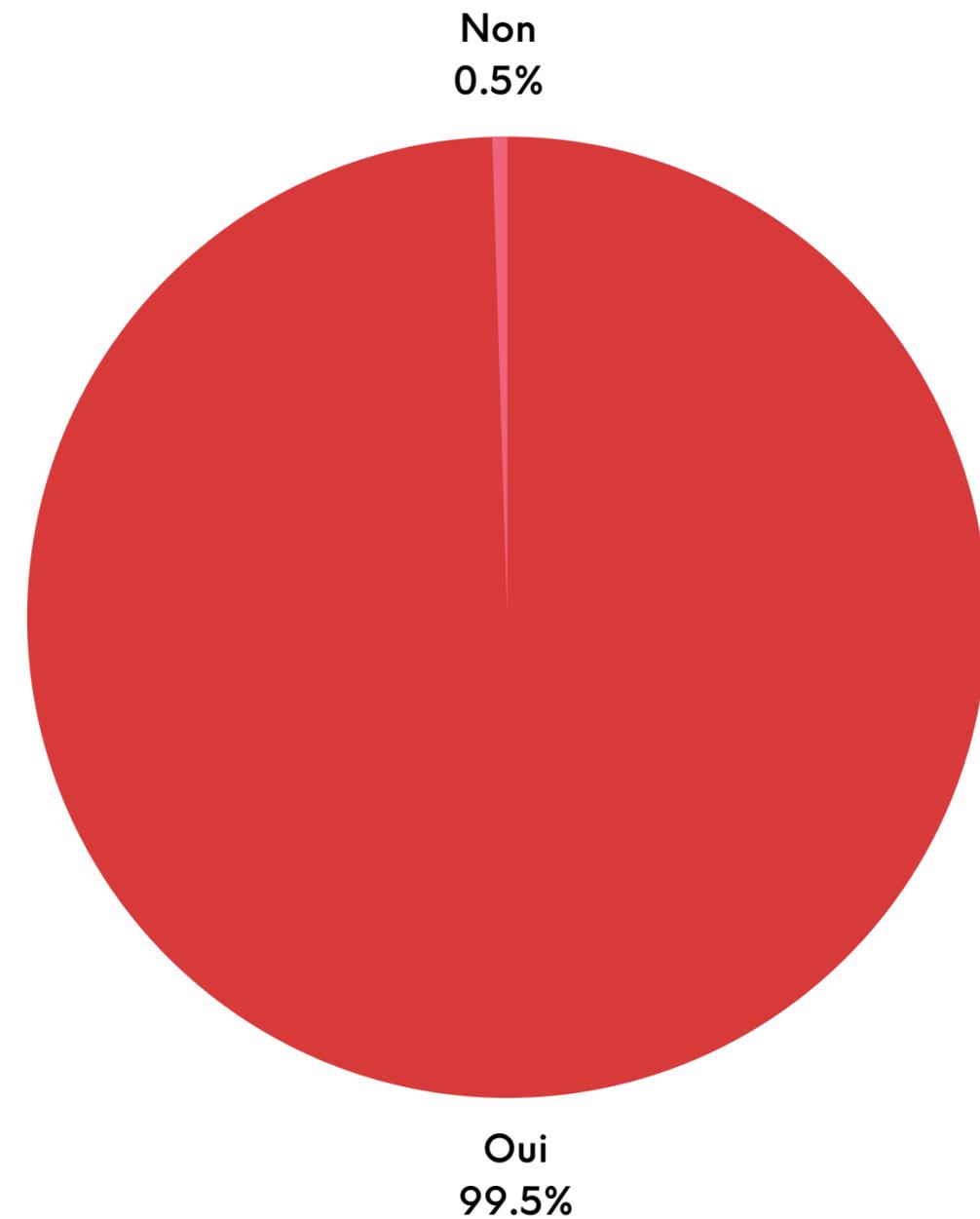


LANCÉE AUPRÈS DES ARCHITECTES  
INSCRIT·E·S EN RÉGION PACA



388 RÉPONDANTS, SOIT 14% DES  
INSCRIT·E·S

Question 1.  
Avez-vous déjà rencontré une  
ou plusieurs difficultés lors de  
vos demandes d'autorisation  
d'urbanisme

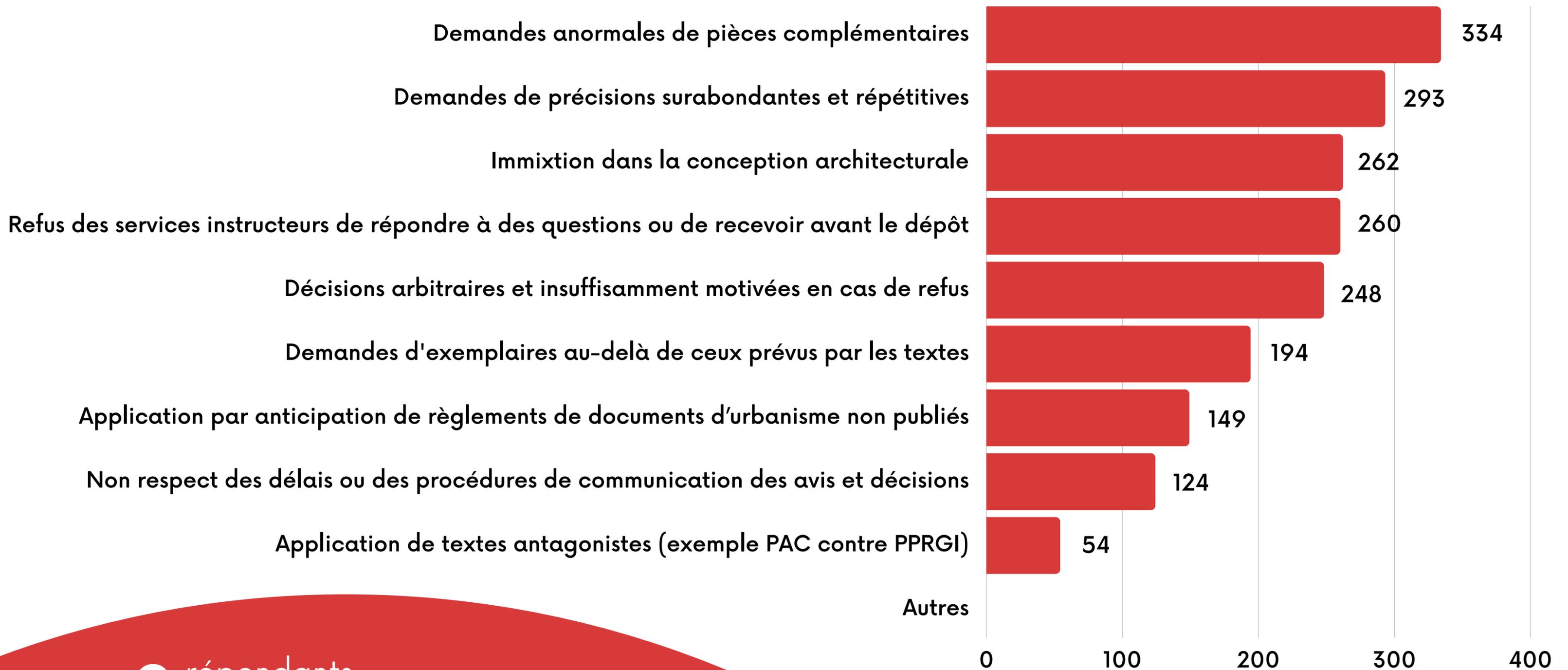


The image features a solid red background. A large, thin white circle is centered on the page. In the top-left and bottom-right corners, there are white circular shapes that are partially cut off by the edge of the frame. The text is centered within the large white circle.

# Nature des difficultés rencontrées

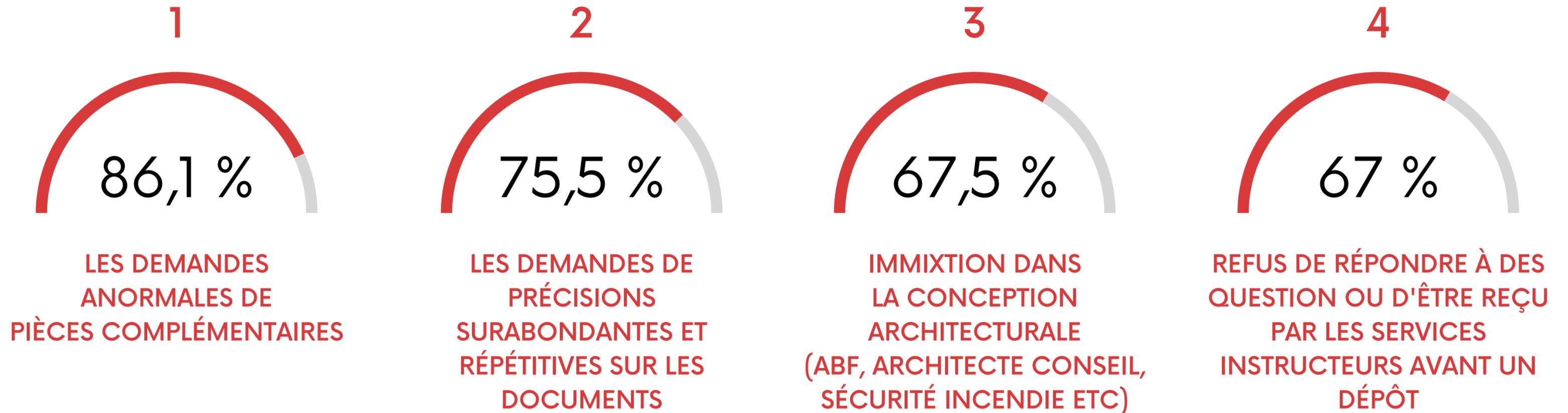
## Question 2. Spécifier la nature de la ou des difficultés rencontrées.

(Plusieurs choix possibles à cette question. 388 répondants)



8 répondants  
ont coché toutes les propositions

## Analyse : les difficultés qui reviennent le plus souvent pour les répondants



En tête des difficultés rencontrées par les sondés lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, se trouvent « **Les demandes anormales de pièces complémentaires** », case cochée 334 fois, soit par 86,1% des sondés. Plusieurs sondés pensent que ces demandes de pièces complémentaires seraient utilisées dans le but d'allonger le délai d'instruction.

## Analyse : les autres propositions (1/2)

En complément des difficultés qu'il était possible de cocher dans ce questionnaire, les sondés avaient la possibilité de renseigner librement la case « Autres », ce qui a été fait par 76 personnes.

Dans les renseignements fournis par les personnes ayant coché la case « Autres » nous pouvons identifier des thèmes récurrents

### LE PROBLÈME DE L'INTERPRÉTATION DES TEXTES

Certains architectes ont fait face à des interprétations diverses du règlement selon les instructeurs, pour un même projet.

### LE MANQUE DE DISPONIBILITÉS ET D'ÉCHANGES DES SERVICES

Dans certaines communes, il est difficile d'obtenir un rendez-vous. Les échanges en cours d'instruction, mais surtout en amont, sont difficiles, particulièrement avec les Architectes des bâtiments de France. Un architecte évoque la « disparition des réunions de présentation des projets en mairie en présence de l'ABF, instructeurs et élus ». Il est aussi regretté le « refus de renseignement par téléphone ».

### LA REMISE EN CAUSE DE LA COMPÉTENCE DES SERVICES ET DES INSTRUCTEURS

Il a été évoqué la perte ou la non-transmission des pièces dans les services. Plusieurs sondés estiment qu'il y a un manque de formation et de compétences chez certains instructeurs, notamment pour la lecture des documents graphiques.

### L'ILLÉGALITÉ DES DÉCISIONS

Voici quelques exemples donnés par les sondés : « un refus sur la base d'une règle d'une autre zone du PLU », une « réglementation non inscrite au PLU mais appliquée à l'instruction » ou bien une « instruction plus restrictive que les règles en vigueur » ou encore « un avis express du maire qui ne veut pas d'un certain vocabulaire architectural ».

## Analyse : les autres propositions (2/2)

### LA NON-INSTRUCTION DES CERTIFICATS D'URBANISME OPÉRATIONNELS

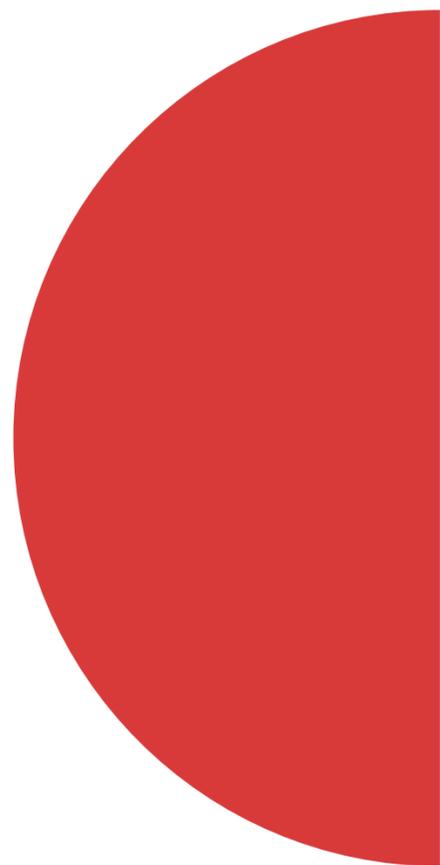
Il est regretté la non-instruction des CU opérationnels dans certaines communes.

### LE NON-RESPECT DE LA PROFESSION D'ARCHITECTES.

Un architecte sondé indique avoir l'impression que « les architectes sont considérés comme des ennemis ». D'autres sondés expriment un sentiment d'« impuissance générale des architectes » et un « mépris de notre travail, de notre profession ».

### LES PROBLÈMES DE FOND LIÉS AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

Il ressort notamment la notion de « PLU inadapté au tissu existant bloquant les projets de réhabilitation et modification ». Une personne indique que « le permis se résume de plus en plus à un puzzle du PLU sans considération architecturale ». Il est fait mention d'un souhait d'allègement des règles qui sont parfois contradictoires et inadaptables à certains terrains.

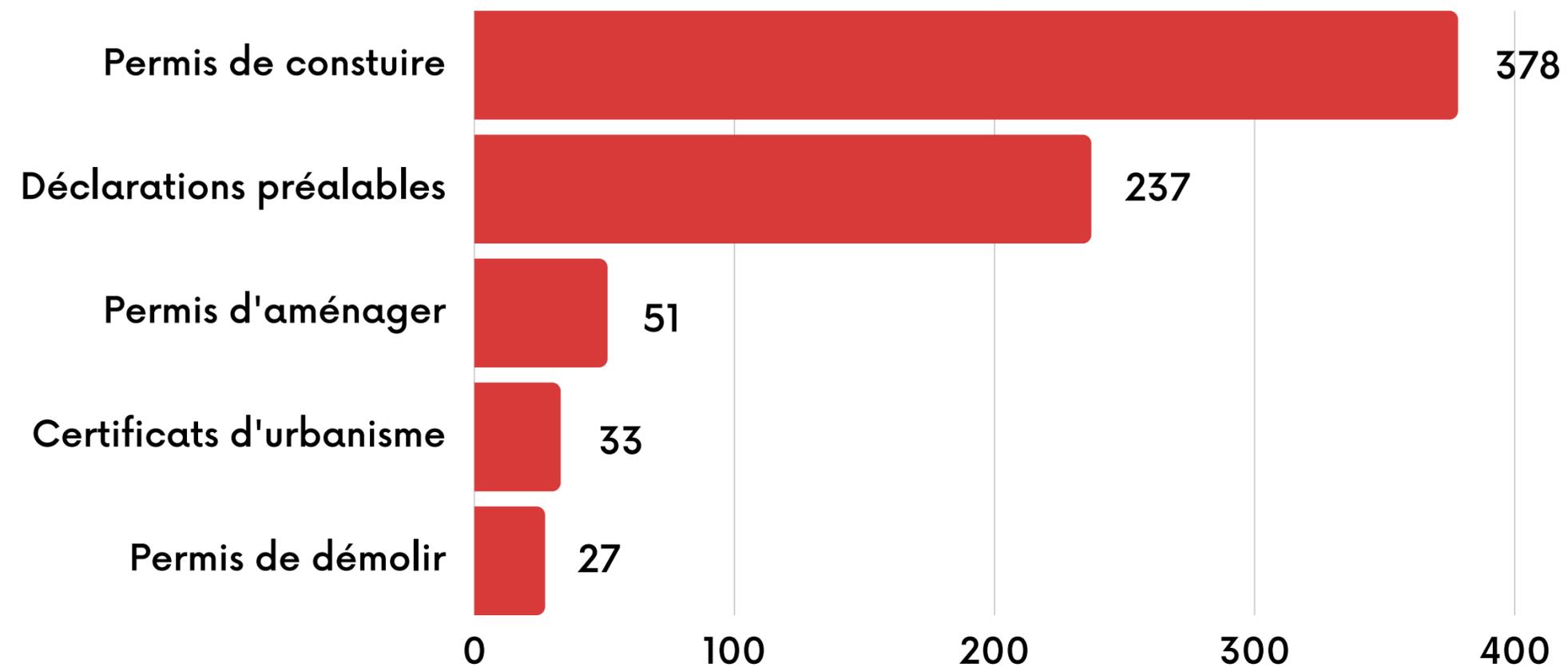


# Conclusion

Les difficultés rencontrées par les architectes, et donc leurs maîtres d'ouvrage, lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, sont nombreuses et cumulatives. Ces difficultés ont pour effet principal des temps d'instruction longs et incertains. Les architectes sondés se sentent démunis et estiment que leur travail n'est pas respecté.

## Question 4. Quelle est la nature de la demande concernée ?

(Plusieurs choix possibles à cette question. 388 répondants)



Les demandes d'urbanisme concernées par des difficultés d'instruction sont en grande majorité les permis de construire, pour 97,4% des sondés.

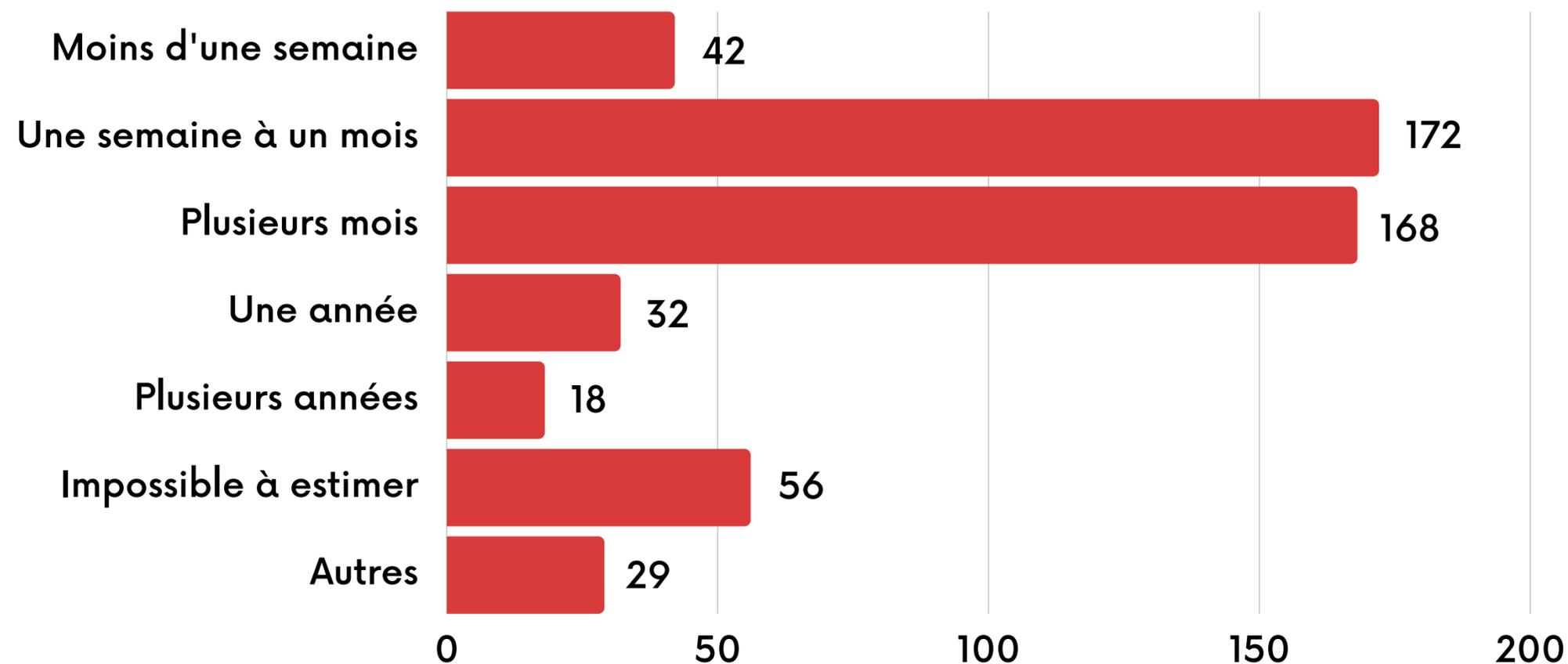
Viennent ensuite les déclarations préalables de travaux pour (61,1% des sondés), les permis d'aménager (51%), puis les certificats d'urbanisme (8,5%) et les permis de démolir (7%).

The image features a solid red background. A large, thin white circle is centered on the page. In the top-left and bottom-right corners, there are white circular shapes that are partially cut off by the edge of the frame. The text "Impacts des difficultés rencontrées" is written in a white, sans-serif font, centered within the large white circle.

# Impacts des difficultés rencontrées

## Question 5. Combien de temps estimez-vous avoir consacré à la gestion de cette ou de ces difficultés ?

(Plusieurs choix possibles à cette question. 388 répondants)



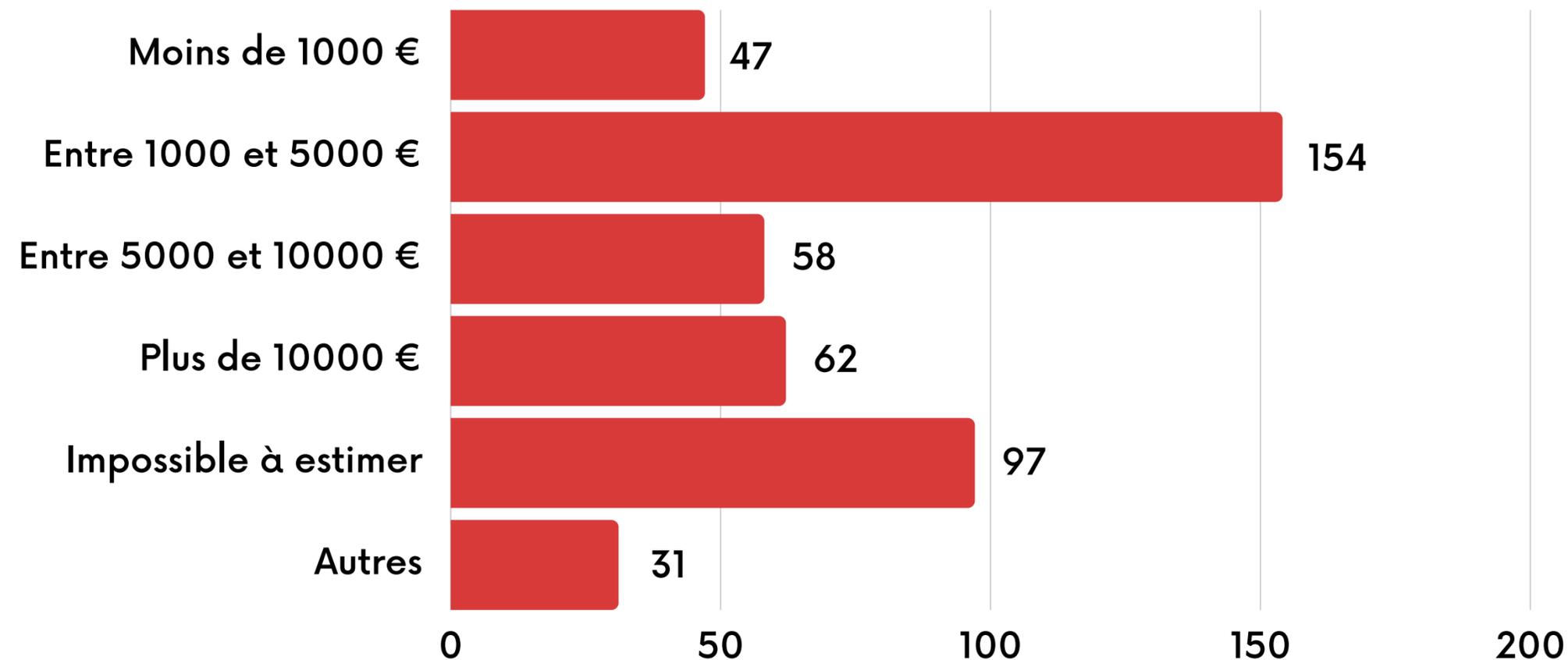
Les sondés avaient la possibilité de renseigner une case « Autres » dans cette question.

Certains d'entre eux ont souhaité ajouter que ces difficultés conduisaient parfois à l'abandon complet du projet, et nuisaient également à la crédibilité du travail de l'architecte auprès de leurs maîtres d'ouvrage.

Un architecte raconte comment certains maîtres d'ouvrage, au fait des difficultés rencontrées lors des instructions d'urbanisme, l'abordent en lui demandant s'il a des contacts dans les services instructeurs avant de lui donner le marché.

## Question 6. Quel surcoût cela a-t-il entraîné pour votre agence?

(Plusieurs choix possibles à cette question. 388 répondants)



Les sondés avaient la possibilité de renseigner une case « Autres » dans cette question.

Dans les réponses à cette case « Autres », il est également fait mention des abandons de projets et des litiges induits par ces situations. Certains architectes se voient dans l'obligation de rembourser leurs honoraires aux maîtres d'ouvrages, cela va parfois jusqu'à des procédures judiciaires s'accompagnant de **frais judiciaires**.

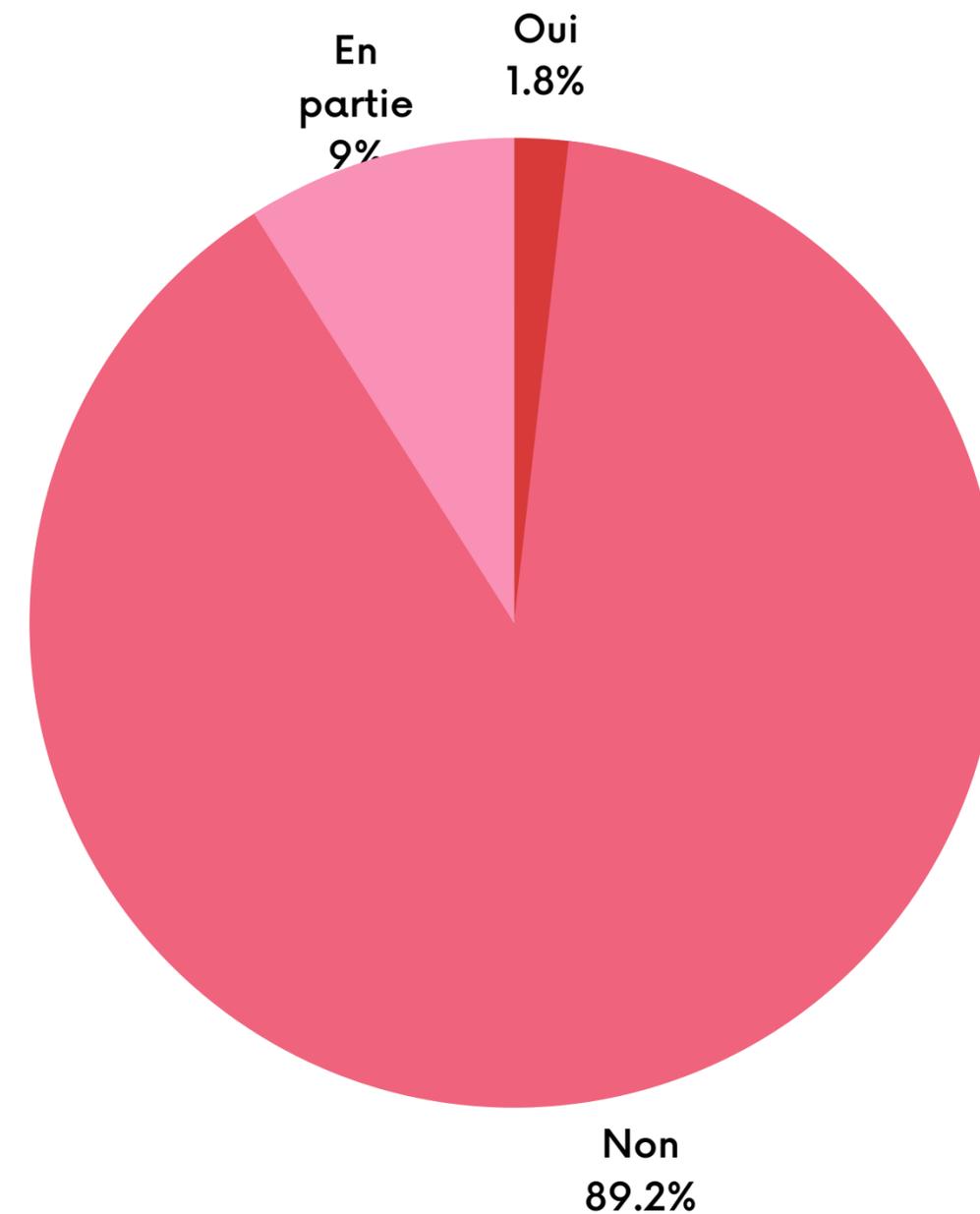
Un architecte indique « **nous sommes au seuil de la fermeture de notre agence** ».

Question 7. En règle générale, les maîtres d'ouvrage vous règlent-ils des honoraires complémentaires, correspondant au travail supplémentaire effectué ?

Seulement 7 architectes ont répondu s'être fait régler les honoraires correspondant au travail supplémentaire effectué, soit 1,8% des sondés.

Ils sont 9% à avoir eu un règlement seulement partiel des honoraires.

**Mais la grande majorité des sondés (89,2%) n'a perçu aucun honoraire supplémentaire.**



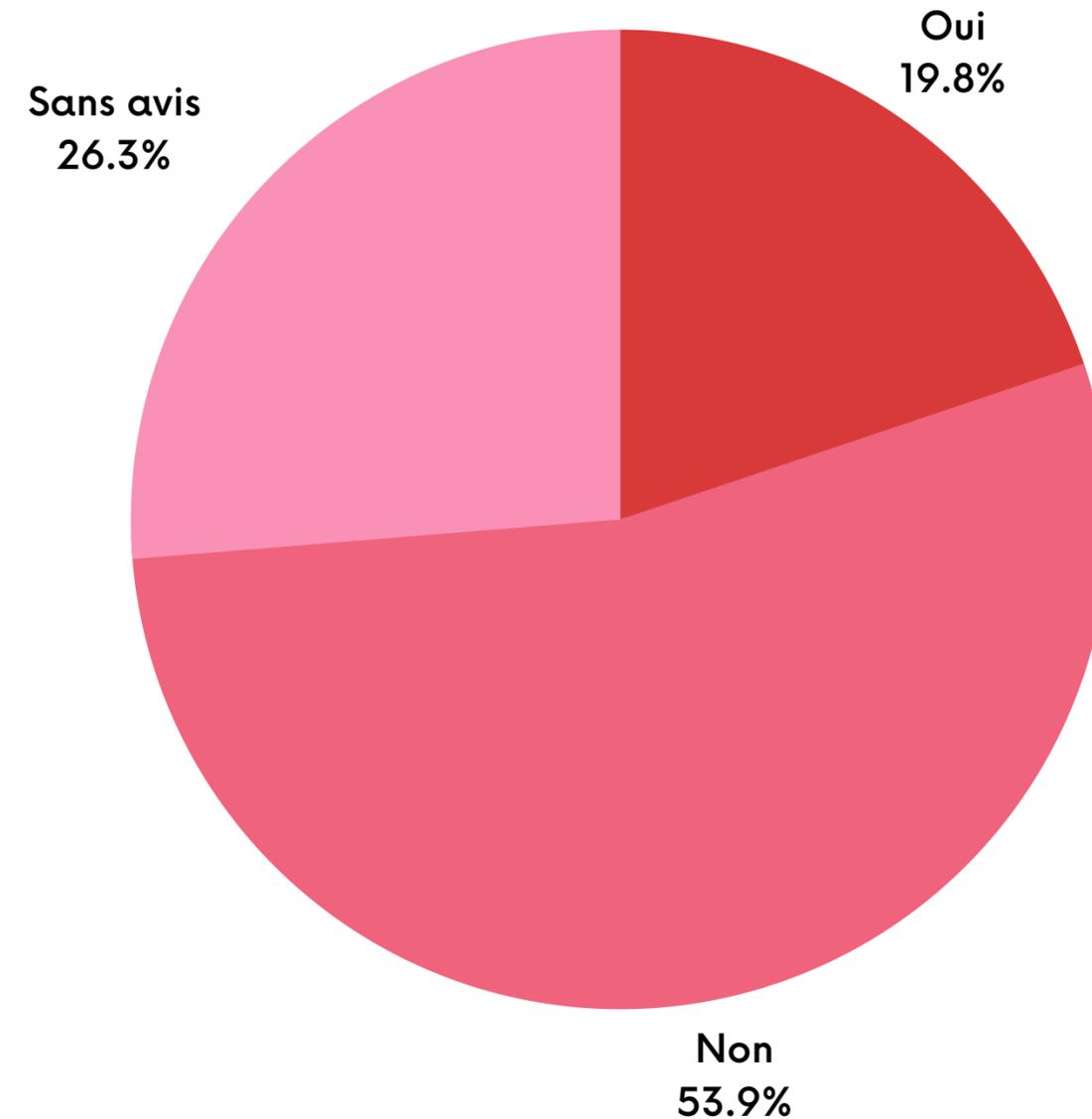
The image features a solid red background. A large, thin white circle outline is centered on the page. In the top-left and bottom-right corners, there are solid white circular shapes that are partially cut off by the edges of the frame.

Pistes d'amélioration

## Question 8. Pensez-vous que le permis numérique améliorera l'instruction des dossiers ?

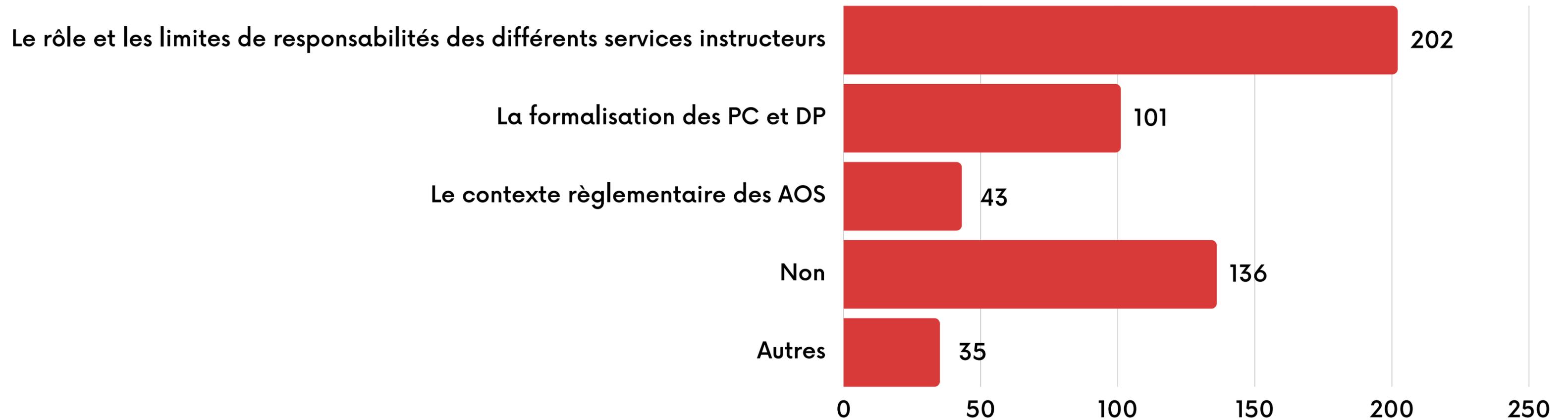
Seulement 19,8% des architectes ayant répondu au sondage pensent que le permis numérique améliorera l'instruction des dossiers alors que 53,9% d'entre eux pensent le contraire et que 26,3% sont sans avis sur le sujet.

**Plus de la moitié des sondés pensent donc que le permis numérique n'améliorera pas l'instruction des dossiers.**



# Question 9. Seriez-vous intéressé par l'une ou plusieurs des formations suivantes ?

(Plusieurs choix possibles à cette question. 388 répondants)



## Analyse :

Plusieurs sondés estiment que le problème ne vient pas des architectes mais qu'il est ailleurs.

Certains le pensent du côté administratif, il est de nouveau fait mention du **manque de formation des instructeurs**. Certains pensent qu'il y a un **problème plus profond de réglementation** (dans les textes des PLU) et que l'instruction est secondaire.

D'autres évoquent l'**impuissance des architectes**, même parfaitement formés, face à cette situation de blocage dans certaines villes.

Un architecte parle de la peur de s'attaquer à un service instructeur par crainte d'être « grillé » dans la commune. Cette même crainte qui s'applique également aux maîtres d'ouvrage selon un autre sondé.

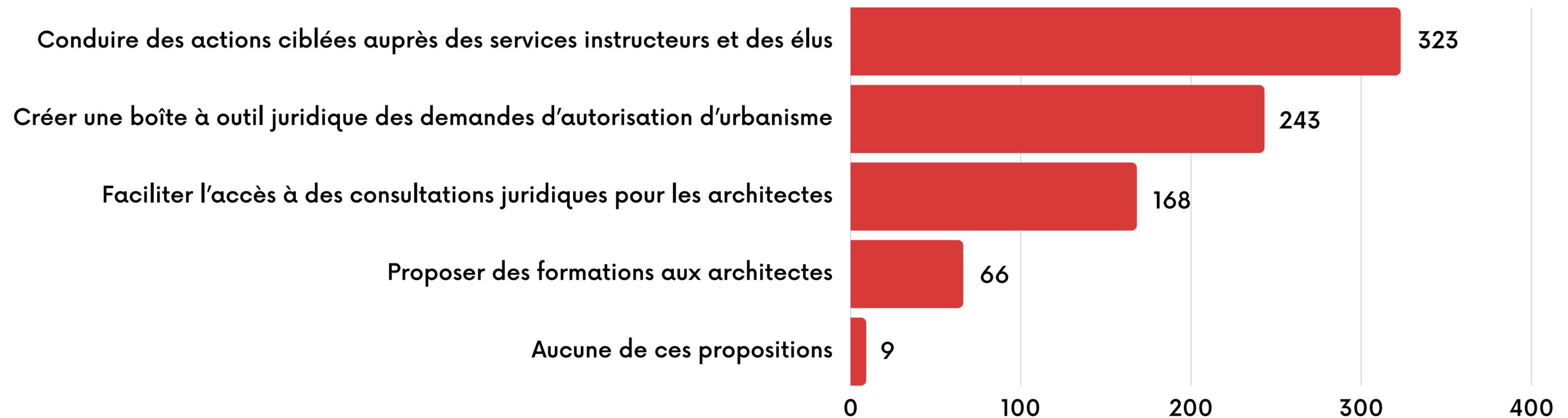
Parmi les sondés ayant rempli la case « autre » à cette question certains ont proposé d'autres pistes de formations qui pourraient être envisagées par l'Ordre des Architectes :

- Lecture juridique des règlements en SPR (sites patrimoniaux remarquables), code du patrimoine, précisions sur les documents à fournir réglementairement.
- Les critères d'évaluation des risques incendie, application de la réglementation et solutions architecturales
- Volet fiscal dans le cadre de l'assistance systématique auprès des maîtres d'ouvrage privés.
- Le domaine d'application du R111-21
- Les rôles et limites de responsabilités des différents services dans des contextes de mille-feuilles réglementaire (PLU, CA ou Metropole, Défrichement, Loi Littoral, secteur MH, site classé, natura 2000...)
- Les recours gracieux

**L'Ordre des Architectes PACA se saisira de ces idées pour développer une offre de formation sur ces sujets.**

## Question 12. Laquelle ou lesquelles de ces pistes d'actions vous paraissent pertinentes de conduire pour le Conseil Régional de l'Ordre des Architectes ?

(Plusieurs choix possibles à cette question. 388 répondants)



L'Ordre des Architectes PACA va travailler à la mise en place de ces actions en mettant la priorité sur les actions ayant reçues le plus d'intérêt de la part des sondés.

## Question 13. Autres suggestions (1/2)

172 architectes sondés ont proposé des suggestions sur le sujet des instructions d'urbanisme.

Nous retrouvons certains grands thèmes évoqués tout au long des questions du sondage.

### LES RELATIONS AVEC LES ABF / ARCHITECTES CONSEILS

C'est le sujet qui revient le plus souvent dans les suggestions faites par les sondés.

Les sondés souhaitent que les relations des architectes soient facilitées avec les ABF, que le dialogue soit rétabli.

Cependant il est constaté un manque de moyens et de personnel des services ABF, qui pourrait être à l'origine de la difficulté pour les architectes à obtenir des rendez-vous avec ces services.

### LE MANQUE DE DISPONIBILITÉS ET D'ÉCHANGES DES SERVICES

C'est le sujet qui revient en deuxième position dans les suggestions faites par les sondés.

Plusieurs architectes insistent sur le terme de « service public » qui doit être rendu par les services d'instruction des autorisations d'urbanisme. Il est demandé que les services se positionnent en accompagnateurs et plus en opposition.

Plusieurs architectes souhaitent revenir à une préconsultation avant dépôt de permis.

### LA QUESTION DE LA FORMATION DES INSTRUCTEURS AINSI QUE DES ÉLUS

Les sondés souhaitent que les instructeurs soient formés, principalement sur la capacité de lecture des plans mais également sur l'Architecture.

C'est une action qu'il s'agit de mener en partenariat étroit avec les CAUE car ils sont reconnus comme des organismes agréés pour la formation des élus.

Cela passera aussi par la sensibilisation des élus au métier d'architecte et, plus généralement, à l'Architecture, souhaité par de nombreux sondés.

## Question 13. Autres suggestions (2/2)

### LE SUJET JURIDIQUE

C'est aussi un sujet qui est important pour les sondés, évoqué plus de 20 fois dans les suggestions.

Les sondés souhaitent que l'Ordre des Architectes puisse mettre en place une aide juridique auprès des architectes. Plusieurs suggestions sont proposées :

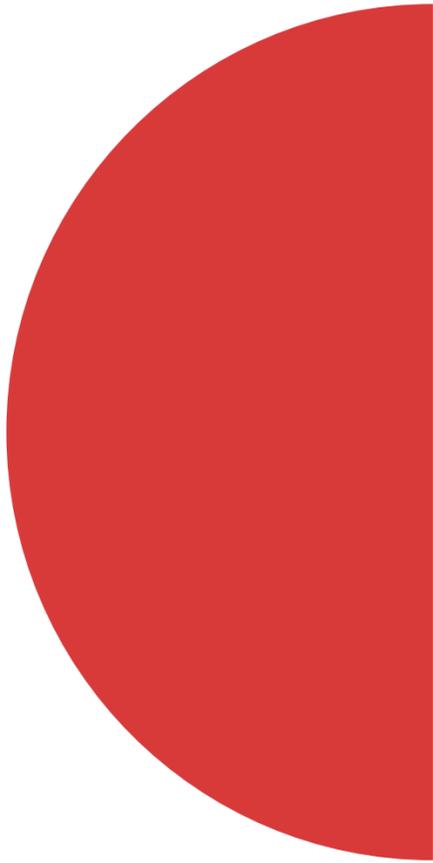
- Mettre en place une plateforme de l'ordre ou les architectes pourraient transmettre leur dossier de demande d'autorisation d'urbanisme en litige avec l'urbanisme avec toutes les pièces justificatives et qu'un juriste de l'ordre prenne si cela s'avère opportun le relai auprès de l'urbanisme.
- Proposer un collège d'architectes juristes pour assister un confrère
- Faciliter l'accès à des conseils juridiques pour les architectes mais aussi pour les maîtres d'ouvrages.
- Proposer un quota de consultations d'avocat ou juriste spécialisé en urbanisme, éventuellement facultatif et payant.

### LES PROBLÈMES DE FOND LIÉS AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

Un sondé indique que « les règlements d'urbanisme sont souvent sujets à interprétation ».

Un autre sondé écrit : « Règlements écrits par des bureaux d'études parfois dépourvus d'architectes, et donc sans la moindre connaissance technique, bioclimatique, constructive, financière, paysagère ».

Il est souhaité l'implication de l'Ordre des Archi dans l'élaboration des PLU, la centralisation des remarques des architectes sur les PLU pour veiller à établir des PLU lisibles et applicables. En général, il y a une volonté de simplification et d'uniformisation nationale des règlements afin de permettre une plus grande liberté de création architecturale.



# Conclusion

Les suggestions et pistes d'actions pour améliorer les instructions d'urbanisme sont nombreuses.

L'Ordre des Architectes PACA souhaite se saisir de ces sujets et communiquer les résultats de ce sondage à un grand nombre d'acteurs afin de faire état de la situation dans notre région.

État des lieux dans la région

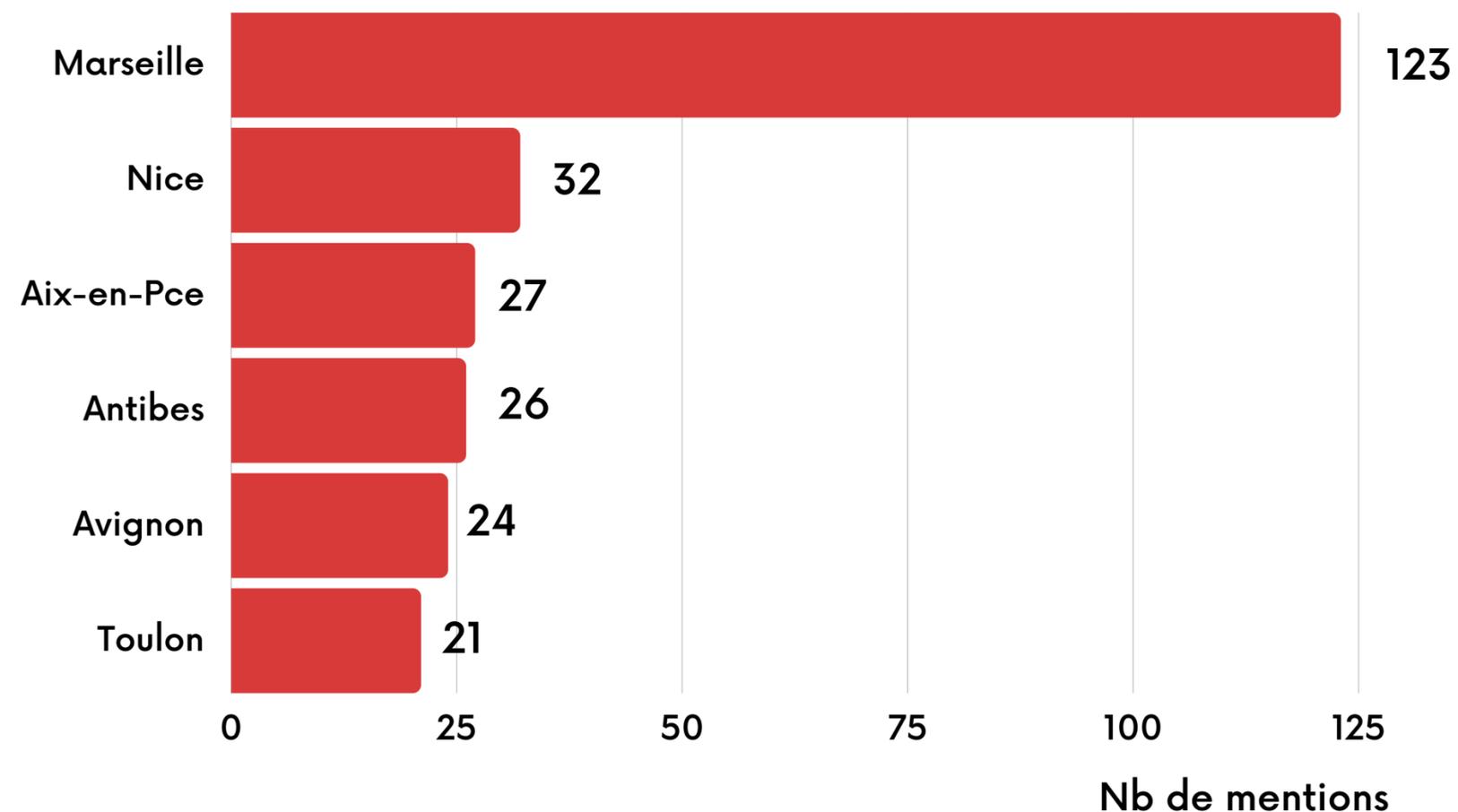


## Analyse Question 3 : récurrence des mentions par ville (1/2)

Les communes mentionnées sont au nombre de 219, soit 23% des communes de la région (la région Provence-Alpes-Côte d'Azur compte 946 communes).

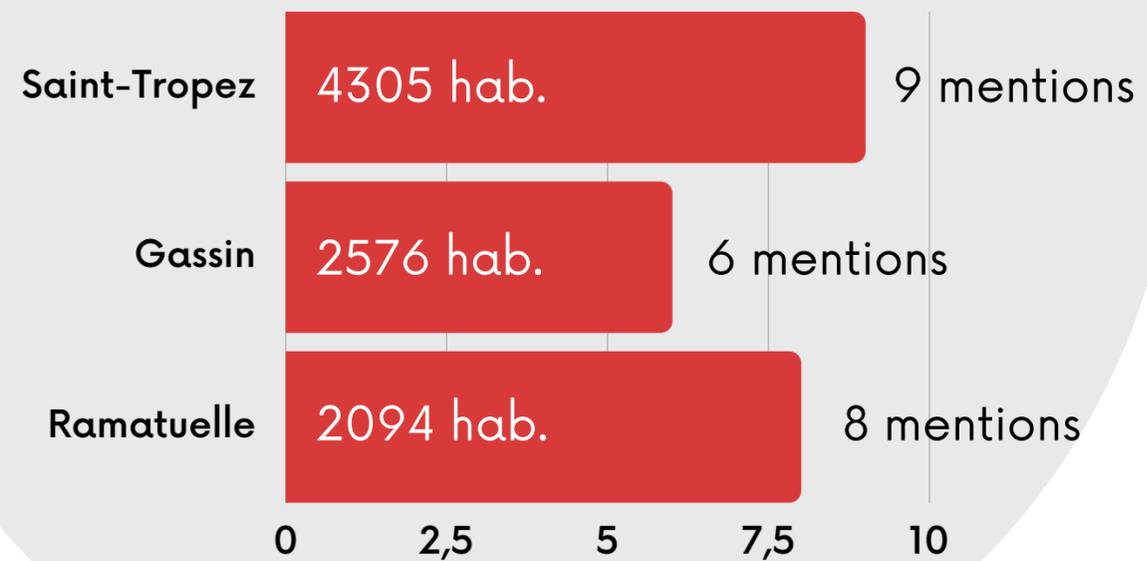
Parmi les 388 personnes ayant répondu au sondage, 123 personnes ont rencontré des difficultés d'instruction avec les services de la **Ville de Marseille**, soit **30% des sondés**. La quantité des retours sur la ville de Marseille, est à **mettre en parallèle avec le nombre d'habitants** de la ville (861 635 hab), et donc le nombre de dépôts des permis de construire obligatoirement plus conséquent que dans d'autres communes.

Les villes qui ressortent le plus souvent après Marseille sont Nice, Aix-en-Provence, Antibes, Avignon et Toulon, soit les villes les plus peuplées de la région après Marseille (entre 74 000 habitants pour Antibes et 342 522 habitants pour Nice).



## Analyse Question 3 : récurrence des mentions par ville (2/2)

Certaines villes peu peuplées ont obtenu un **nombre de mentions élevé** au regard de leur population.



A l'inverse, certaines villes plus peuplées ont obtenu **peu de mentions** au regard de leur population.



Question 10. Pouvez-vous donner des exemples de communes vertueuses en région PACA dans leur façon de gérer les instructions des autorisations d'urbanisme ?



CAVAILLON ALLAUCH GARDANNE  
COLOMARS  
HYERES PLAND CANNES LACRAU  
PUGETVILLE PERTUIS DLVA  
ARLES BANDOL CAPD TARASCON  
APT AIL ROBION NANSLESPINS POURRIERES  
OPIOL NICE AUPS RIEZ BIOT ROUSSET  
DRAP NIMES LACIOTATEZE GAP  
CONTEZ TOURVES  
CARPENTRAS VALLAURIS  
COUDOUX CHATEAUNEUFDEGRASSE COLOMBES

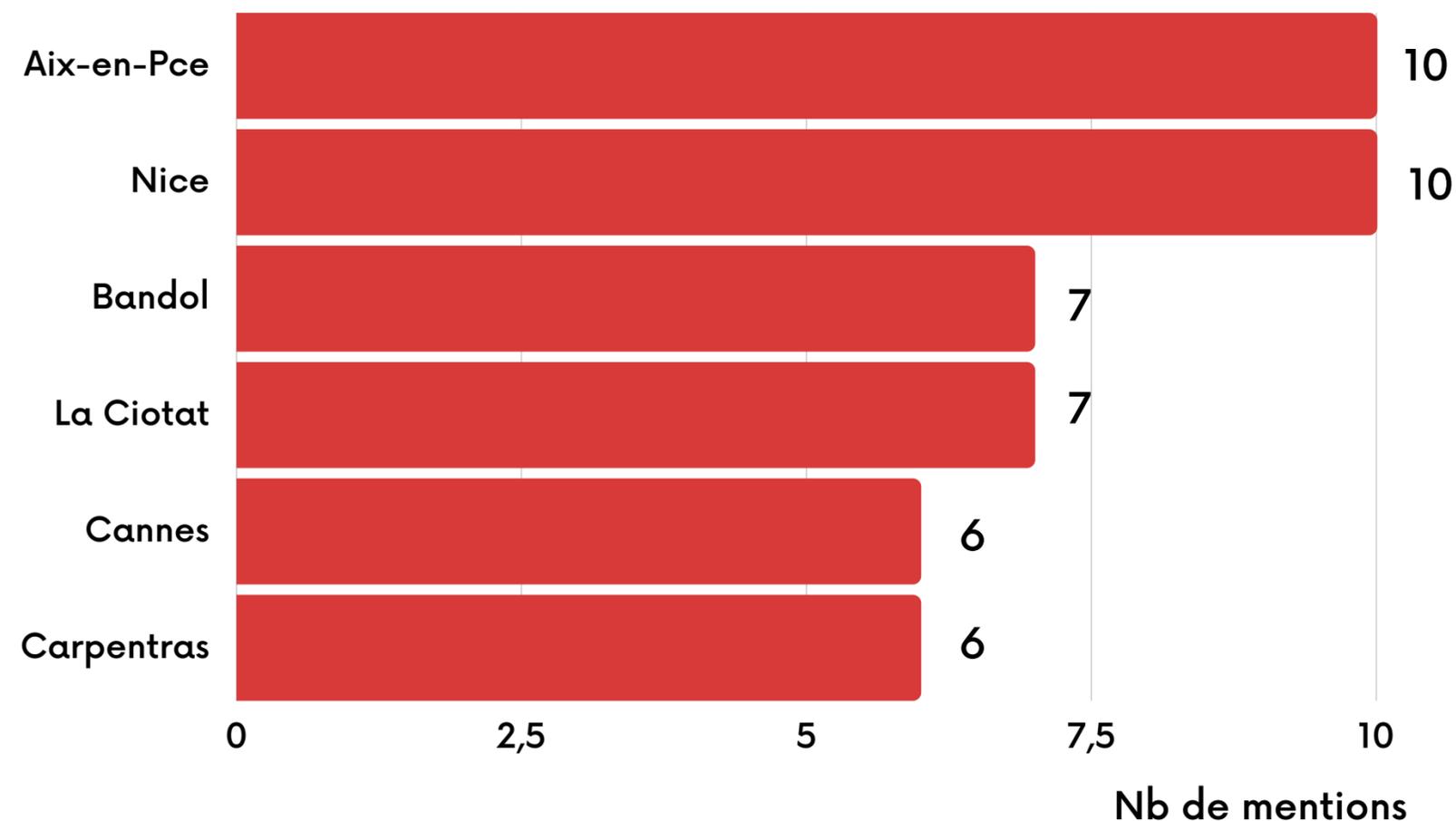
## Analyse Question 10 : récurrence des mentions par ville (1/2)

Les communes mentionnées dans les réponses à cette question, sont au nombre de 160, soit 17% des communes de la région.

Comme pour la question 3, on retrouve principalement dans les communes les plus mentionnées, celles qui sont classées parmi les 30 communes les plus peuplées de la région. Sauf pour Bandol, qui fait figure d'exception, ne comptabilisant que 8 122 habitants. Nous pouvons également identifier Biot avec seulement 8 122 habitants pour 5 mentions.

Parmi les communes mentionnées à cette question, certaines avaient également été mentionnées à la question 3. Nous pouvons donc observer que bon nombre de villes ont reçu à la fois des retours positifs et des retours négatifs.

Les communes arrivant en tête des communes vertueuses selon les réponses du sondage sont Aix-en-Provence, Nice, Bandol, La Ciotat, Cannes et Carpentras.



## Analyse Question 10 : récurrence des mentions par ville (2/2)

Parmi les 160 communes identifiées comme vertueuses par certains sondés, 65 n'ont eu aucun retour négatif (concernant des difficultés), n'ayant pas été mentionnées à la question 3.

Il s'agit principalement de petites communes (en dessous de 10 000 habitants).

Les deux villes ayant obtenu le plus de mentions positives sans avis négatif sont :

Opio (2 212 hab)

et

La Farlède (8 748 hab)

avec 4 mentions positives chacune.

A noter que Marignane qui est la 24<sup>e</sup> ville de la région avec une population de 33 929 habitants a obtenu 2 mentions positives sans mention négative.



## 11. En quoi ces communes peuvent-elles être sources d'exemplarité et d'inspiration ?

- Les sources d'exemplarité et d'inspiration indiquées dans les réponses à cette question sont principalement:
- la **disponibilité/accessibilité** des instructeurs, la **rapidité des réponses**, la **réactivité** ainsi que la correspondance en amont des projets (pour Aix-en-Provence, La Ciotat, Cannes, Saint-Raphaël, Briançon, Fuveau, La Farlède)
  - La **compétence des services** et la **clarté du règlement** (pour Nice et Antibes)
  - Les qualités de **communication avec les architectes**, les **échanges humains** et constructifs (Pour Bandol, Carpentras, Grasse, Opio),
  - L'**impartialité** et le respect du règlement **sans interprétation** (pour Biot, Mougins, Villeneuve Loubet).

# Fin

