

C'Permis 77

Service urbanisme
opérationnel
Pôle urbanisme
réglementaire et
expertise application
du droit des sols
01 60 32 13 00

n° 5-1

Novembre 2017

RECOURS A UN ARCHITECTE , QUELQUES CHANGEMENTS

La loi relative à la liberté de la création, de l'architecture et du patrimoine (**loi LCAP**) n° 2016-925 du 7 juillet 2016 a apporté des changements pour le recours obligatoire à l'architecte. Cela concerne d'une part **les constructions**, et d'autre part **les lotissements soumis à permis d'aménager**.

➔ La loi LCAP et l'abaissement du seuil pour le recours obligatoire à l'architecte pour une construction

L'article 82 de la loi LCAP et le décret n°2016-1738 du 14 décembre 2016, ont modifié l'article R 431-2 du code de l'urbanisme. Le seuil de recours à l'architecte est passé de 170m² à **150m²** pour les constructions **autres qu'agricoles**, édifiées ou modifiées par les personnes physiques.

COMMENTAIRES :

Selon la nouvelle rédaction de l'article R 431-2 **seule la surface de plancher est désormais prise en compte pour déterminer si le recours est obligatoire, en effet :**

« **l'emprise au sol de la partie constitutive de surface de plancher** » n'est plus un critère à retenir pour déterminer si le projet portant sur une construction autre qu'agricole doit être établi par un architecte.

La notion d'emprise au sol demeure applicable lorsqu'il s'agit de déterminer si les projets tels que des constructions à usage agricole (R 431-2b) ou des serres de production (R 431-2c) doivent être établis par un architecte.

Ce nouveau seuil est applicable depuis le 1^{er} mars 2017 à toutes demandes de permis de construire.



TABLEAU RÉCAPITULATIF DU RECOURS A L'ARCHITECTE POUR LES PERSONNES CONSTRUISANT OU MODIFIANT POUR ELLES-MÊMES DEPUIS LE 1ER MARS 2017

		En droit commun	En zone U des POS/PLU
Construction nouvelle soumise à PC			
Surface de plancher inférieure ou égale à 150m ²		PC sans architecte	
Surface de plancher supérieure à 150m ²		PC avec architecte	
Extension sur une construction existante inférieure ou égale à 150m² de surface de plancher			
Si la surface de plancher future, après extension, est inférieure ou égale à 150m²	Extension d'une surface de plancher Supérieure à 5 m ² et inférieure ou égale à 20m ²	<i>Déclaration préalable</i>	
	Extension d'une surface de plancher Supérieure à 20m ² et inférieure ou égale à 40m ²	PC sans architecte	<i>Déclaration préalable</i>
	Extension supérieure à 40m ² de surface de plancher	PC sans architecte	
Si la surface de plancher future, après extension, est supérieure à 150m²	Extension d'une surface de plancher supérieure à 5m ² et inférieure ou égale à 20m ²	<i>Déclaration préalable</i>	
	Extension d'une surface de plancher Supérieure à 20m ² et inférieure ou égale à 40m ²	PC avec architecte *	
	Extension supérieure à 40m ² de surface de plancher	PC avec architecte *	
Extension sur une construction existante supérieure à 150m² de surface de plancher			
<i>Extension d'une surface de planche au-dessus de 5m² et inférieure ou égale à 20m²</i>		<i>Déclaration préalable</i>	
Extension d'une surface de plancher supérieure à 20m ² et inférieure ou égale à 40m ²		PC avec architecte	<i>Déclaration préalable</i>
Extension supérieure à 40m ² de surface de plancher		PC avec architecte	

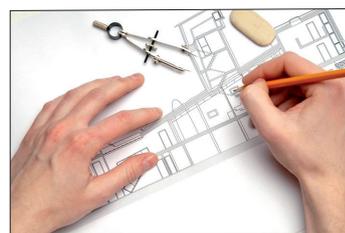
* en application du dernier alinéa de l'article R 431-2 du code de l'urbanisme

➔ La loi LCAP et l'établissement du projet architectural paysager et environnemental d'un lotissement (PAPE) pour le permis d'aménager

De façon générale :

L'article 81 de la loi LCAP a introduit une disposition imposant aux lotisseurs de faire appels aux compétences d'un professionnel en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour l'établissement du PAPE.

Le recours obligatoire d'un architecte pour l'élaboration d'un PAPE, si le seuil de la surface de terrain à aménager est supérieure à 2500m², est entré en vigueur depuis le 1^{er} mai 2017 pour toutes nouvelles demandes de permis d'aménager.



Cette disposition est applicable aux nouvelles demandes de permis d'aménager déposées depuis le 1^{er} mai 2017



Question :

Pour une demande du permis d'aménager modificatif dont la surface de terrain à aménager est supérieure à 2500m² les articles L 441-4 et R 441-4-2 du CU sont-ils opposables à celle-ci ?

Réponse :

Les demandes concernées sont celles qui portent sur de nouveaux projets de lotissement, non sur de simples modifications d'opérations préalablement autorisées.

Dès lors que la conception générale du projet n'est pas remise en cause il s'agira d'un PA modificatif et ne sera pas soumis à l'obligation d'un PAPE établi par un architecte et quelle que soit la date de délivrance de cette autorisation.

ESSENTIEL A RETENIR

- PC création d'une surface de plancher supérieure à 150 m² ➔ Obligation de recours à un architecte
- PA surface à aménager supérieure à 2500 m² ➔ Obligation de recours à un architecte

- PA surface à aménager inférieure ou égale à 2500 m² ➔ Pas d'obligation de recours à un architecte

mais obligation que le PAPE soit établi par un professionnel compétent en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage.

Les dispositions contenues dans le présent C'Permis sont applicables au moment de sa parution. Votre attention est attirée sur le fait qu'elles peuvent être remises en cause en fonction de l'évolution des textes législatifs, réglementaires et de la jurisprudence.