

2017

# Le Bulletin d'info de votre service ADS

n°1

## Le recours à l'architecte : modification du seuil au 1<sup>er</sup> mars

La loi liberté de Création Architecture et Patrimoine (CAP) publiée le 8 juillet 2016 et le décret n° 2016-1738 du 16 décembre 2016 modifient le seuil du recours à l'architecte.

Il fixe donc à **150 m<sup>2</sup> de surface de plancher**, le seuil au-delà duquel les personnes physiques sont tenues de recourir à un architecte lorsqu'elles édifient ou modifient des constructions, à l'exception des constructions à usage agricole ( article R. 431-2 du code de l'urbanisme).

Ce nouveau seuil s'appliquera aux demandes de permis de construire déposées **à compter du 1er mars 2017**.

Toutefois, deux règles restent inchangées :

- ⇒ Les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante conduisant soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser 150 m<sup>2</sup>.
- ⇒ Une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 800 mètres carrés, est dispensée d'architecte.

## ➤ RAPPELS

Tout projet soumis à **Déclaration Préalable (DP)**, d'une personne physique ou morale, **est dispensé** du recours à l'architecte, exemple : *Construction de 200 m<sup>2</sup> étendue à 215 m<sup>2</sup> (+ 15 m<sup>2</sup>).*

Une extension supérieure à 20 m<sup>2</sup>, portant la surface de plancher à plus de 150 m<sup>2</sup>, nécessitera une demande de **permis de construire (PC)** et donc le **recours à l'architecte sera obligatoire**.

## ➤ NOUVEAUTE

La loi CAP prévoit également que le recours à l'architecte soit obligatoire pour le dépôt d'un permis d'aménager (PA) dans le cadre d'un lotissement, à partir d'une surface de terrain de 2500 m<sup>2</sup>. (PA déposé à compter du 1er mai 2017)

## Références

LOI CAP—n°2016-925 du 7 juillet 2016 / article 82  
Décret n° 2016-1738 du 16 décembre 2016  
Code de l'Urbanisme / article R 431-2 et L 431-3

## Extrait du Code de l'Urbanisme – Art. R 431-2

Pour l'application de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou les exploitations agricoles qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

- a) Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas cent cinquante mètres carrés ;
- b) Une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas huit cents mètres carrés ;
- c) Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à quatre mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas deux mille mètres carrés.

La demande précise que le demandeur et, le cas échéant, l'architecte, ont connaissance de l'existence de règles générales de construction prévues par le chapitre Ier du titre Ier du livre Ier du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, des règles d'accessibilité fixées en application de l'article L. 111-7 de ce code et de l'obligation de respecter ces règles.

Les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante conduisant soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés par le présent article.

## Avis des ABF

La loi CAP a instauré la notion d'abords des Monuments Historiques. Dorénavant, **la notion de covisibilité n'existe plus** ; cela signifie que les architectes des Bâtiments de France donnent leur avis dans le périmètre des 500 mètres, et s'ils considèrent que l'immeuble est situé aux abords du M.H., leur avis sera conforme.

(Article L 621-30 du code du patrimoine)

Contact // Virginie DELOUCHE  
Responsable du service ADS  
05.57.55.00.75  
scot@grandlibournais.eu  
www.grandlibournais.eu

GRAND  
Libournais  
Pôle Territorial