



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET D'EURE ET LOIR

Direction Départementale des Territoires
de l'Eure et Loir

Loi LCAP : Fiche de consignes juin 2017

Loi sur l'Architecture – Recours à l'architecte pour le dépôt d'un permis de construire

1 – Principe du recours obligatoire à l'architecte

Le recours à un architecte est obligatoire pour établir le projet architectural objet de la demande de permis de construire

L'article 15 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture dispose que : *"tout projet architectural doit comporter la signature de tous les architectes qui ont contribué à son élaboration"*.

L'article **L.431-1 du code de l'urbanisme** indique : *« conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, la demande de permis de construire ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation a fait appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire »*.

Le projet architectural est défini à l'article **L.431-2** : *il « définit, par des plans et documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.*

Il précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords. »

Il est donc nécessaire que le dossier comprenne : plan de situation, de masse, élévations, coupe, intégration paysagère et notice.

2 – Les exceptions

Il résulte de l'article **R. 431-2 du code de l'urbanisme** que *« ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte »* pour **élaborer le projet architectural** :

« 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 (loi 2016-925 du 7 juillet 2016 et décret 2016-1738 du 14 décembre 2016);

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 1er du titre 1er du livre 1er 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. »

Précisions :

- pour les exploitations agricoles, c'est l'article 112 de la loi 2015-990 du 6 août 2015 dite loi Macron qui a modifié le recours à l'architecte pour les projets agricoles : désormais, les **exploitations agricoles**, quelle que soit leur forme juridique, sont **dispensées de recours à l'architecte pour les projets de bâtiments à usage agricole de moins de 800 m² de surface de plancher**. *Cette disposition ne s'applique pas à leur maison d'habitation.*

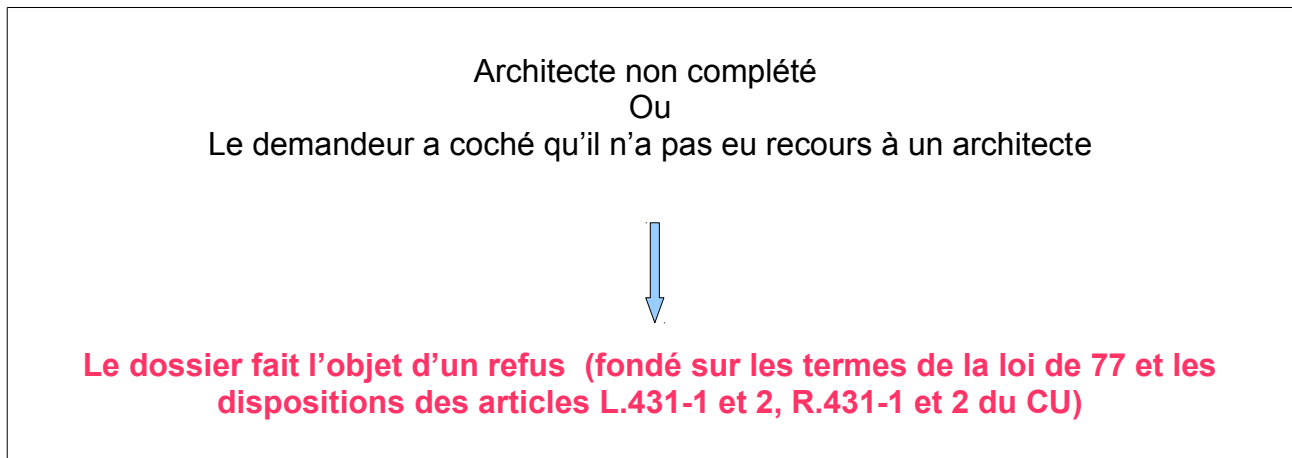
- l'abaissement du seuil de recours à l'architecte pour l'établissement du projet architectural d'une demande **de permis de construire à 150 m²**, provient de la loi 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la création, à l'architecture et au patrimoine dite LCAP, complétée par le décret 2016-1738 du 14 décembre 2016 pour toutes les demandes déposées depuis le 01/03/2017.

- s'agissant des lotissements, la LCAP a instauré le recours aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental (PAPE) de la demande de permis d'aménager un lotissement.



Désormais pour **les lotissements** dont la surface de terrain à aménager est supérieure à **2500 m²**, le recours à un architecte est obligatoire (décret 2017-252 du 27 février 2017) à compter du 1er mai 2017.

3- Consignes ADS

Cas n°1 : Le dossier n'a pas fait l'objet du recours à l'architecte et y est soumis



Cas n°2 : Le dossier a fait l'objet du recours à l'architecte

Le formulaire de demande de permis est :	
Complété avec coordonnées, signature(s), cachet(s)	Non complété
<p><u>Mais sur le projet architectural :</u> -absence d'indication de l'auteur</p> <p style="text-align: center;"></p> <p>Faire un incomplet pour absence de signature et identification de l'auteur du projet architectural</p>	<p><u>Mais le projet architectural :</u> -fait apparaître l'auteur et la signature de l'architecte</p> <p style="text-align: center;"></p> <p>Faire un incomplet pour faire compléter l'imprimé de demande</p>

4 – Quelle formalité pour les travaux sur construction existante (hors agricole) ?

Pour les travaux réalisés sur une construction existante, le recours à l'architecte résulte de l'application combinée des articles R. 421-14 (travaux soumis à permis de construire), R. 421-17 (travaux soumis à déclaration préalable) et R.431-2 – 2^{ème} alinéa du code de l'urbanisme.

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. »

• Sont soumis à DP (R. 421-17) :

- les travaux qui créent une surface de plancher (SP) ou une emprise au sol (ES) < à 20m²
- dans les zones U des POS/PLU, les travaux ayant pour effet de créer une SP ou ES < à 40 m²



Toutefois, il convient de s'assurer que les travaux ne conduisent pas au dépassement du seuil de 150 m² de SP dès lors que les travaux ont pour effet de créer une SP ou ES comprise entre 20 et 40 m². Dans ce cas, on sort du champ d'application de la « DP 40 m²»

• Sont soumis à PC (R. 421-14) :

- les travaux qui créent une SP ou une ES > à 20 m²
- dans les zones U des POS/PLU les travaux qui créent une SP ou une ES > à 40 m²



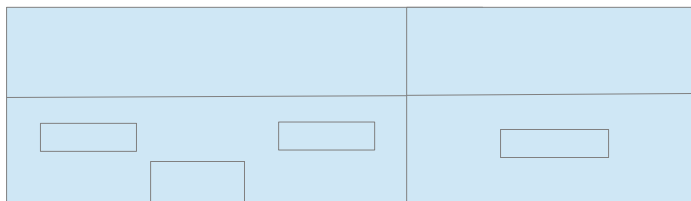
Toutefois, lorsque la SP ou l'ES des travaux sont > à 20 m² et < à 40 m² et ont pour effet de porter la SP à plus de 150 m², ils restent soumis à permis de construire.

La mise en oeuvre de ces articles (formalité + recours à l'architecte) est exprimée dans le tableau et par les illustrations suivantes.

ILLUSTRATIONS – ZONES U D'UN POS/PLU

Cas des constructions autres qu'agricoles déposées par des personnes physiques)

Cas 1 :



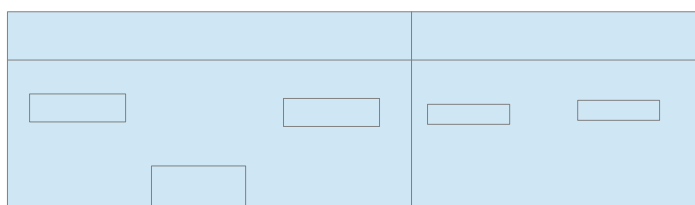
SP existante = 152 m²

SP après travaux = 187 m²

Extension pour une pièce habitable = 35 m² de SP

Formalité = **DP** car projet situé en zone U d'un POS/PLU et la surface de plancher créée est < 40m² (pas d'architecte en DP). La SP existante est déjà > 150 m² (R.421-17 et R.431-2, 2^{ème} alinéa).

Cas 2 :



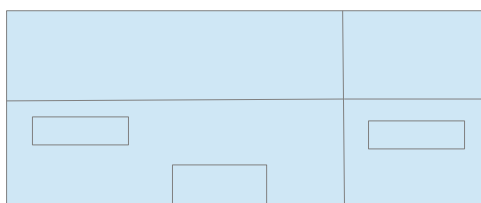
SP existante = 152 m²

SP après travaux = 197 m²

Extension pièce habitable = 45 m² de SP

Formalité = **PC avec architecte** car la surface de plancher créée est > 40 m² et la surface de plancher existante est > 150 m² (R. 421-14, R.431-1 et R.431-2, 1^{er} alinéa).

Cas 3 :



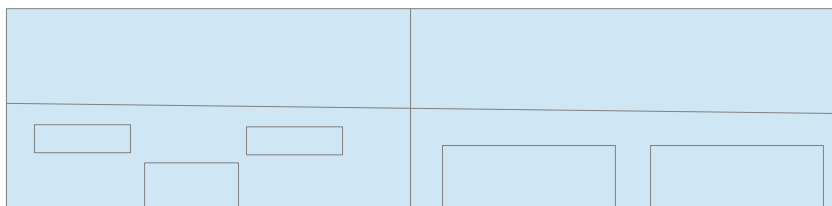
SP existante = 120 m²

SP après travaux = 155 m²

Extension pièce habitable = 35 m² de SP

Formalité = **PC avec architecte** car la surface de plancher créée est < 40 m² mais > à 20m² et elle porte la surface de plancher totale à + de 150 m² (R.421-14 et R.431-1, et R.431-2, 2^{ème} alinéa).

Cas 4 :



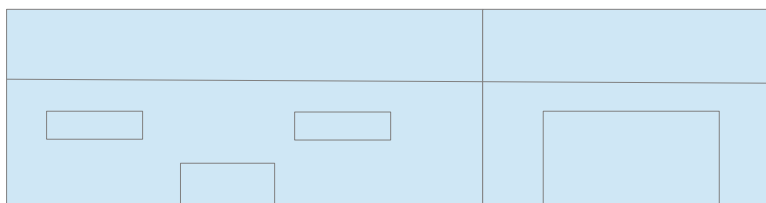
SP existante = 145 m²

Adjonction d'un garage de 120 m² (emprise au sol)

SP après travaux = 145 m²

Formalité = **PC sans architecte** (car emprise au sol créée > 40 m²) car la superficie créée ne constitue pas de surface de plancher et la surface de plancher existante < 150 m² (pour une personne physique). (R. 421-14, R-431-1 et R431-2).

Cas 5 :



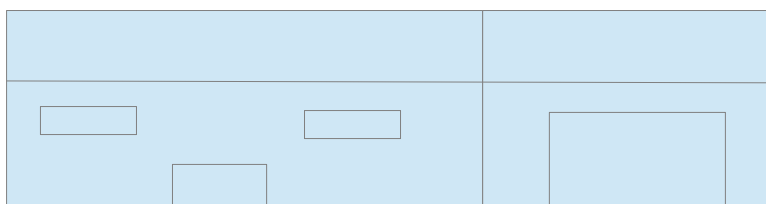
SP existante = 155 m²

Adjonction d'un garage de 35 m² (emprise au sol)

SP après travaux = 155 m²

Formalité = **DP** (car emprise au sol créée < 40 m² et SP déjà > 150 m²) (R.421-17)

Cas 6 :



SP existante = 155 m²

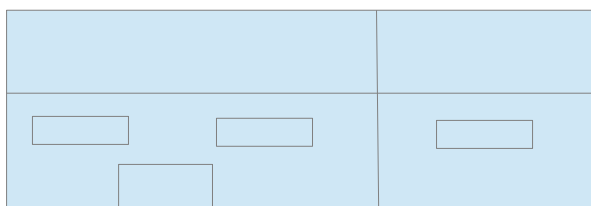
Adjonction d'un garage de 50 m² (emprise au sol)

SP après travaux = 155 m²

Formalité = **PC avec architecte** car la SP existante est > 150 m² (et emprise au sol créée > 40 m²) (R.421-14, R-431-1 et R.431-2, 1^{er} alinéa).

ILLUSTRATIONS – TOUTES ZONES EN RNU ET HORS ZONES U DES POS/PLU

Cas numéro 1 :



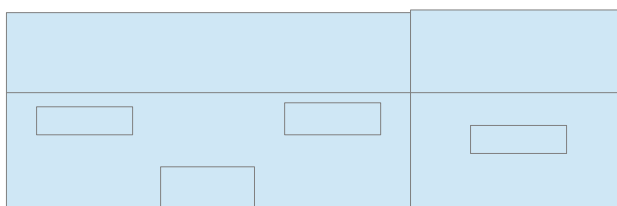
SP existante = 152 m²

Extension pour une pièce habitable = 35 m² de SP

SP après travaux = 187 m²

Formalité = **PC avec architecte** car SP créée > à 20 m² et SP existante > à 150 m² (R.421-14, R.431-1 et R.431-2, 1er alinéa).

Cas numéro 2 :



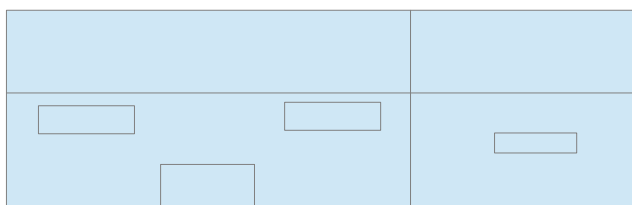
SP existante = 120 m²

Extension pour une pièce habitable = 25 m²

SP après travaux = 145 m²

Formalité = **PC sans architecte** car SP créée > à 20 m² mais ne porte pas la SP à plus de 150 m² (R.421-14, R.431-1 et R.431-2, 2ème alinéa)

Cas numéro 3 :



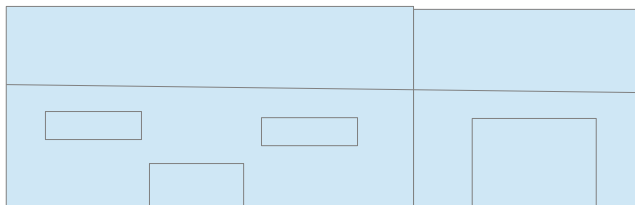
SP existante = 145 m²

Extension pour une pièce habitable = 23 m²

SP après travaux = 168 m²

Formalité = **PC avec architecte** car SP créée > à 20 m² et porte la SP totale à plus de 150 m² (R.421-14, R.431-1 et R.431-2, 2ème alinéa)

Cas numéro 4 :



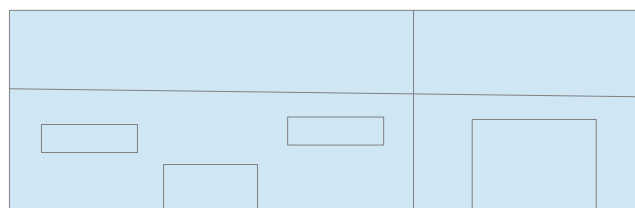
SP existante = 155 m²

Extension pour un garage ou un préau = 16 m²

SP après travaux = 155 m²

Formalité = **DP** car SP et emprise créées < 20 m² (R.421-17)

Cas numéro 5 :



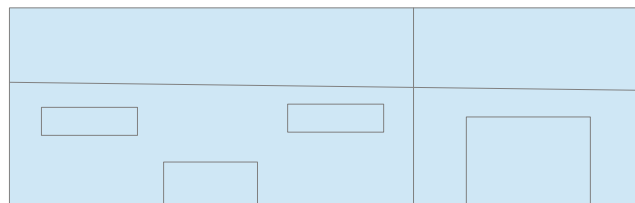
SP existante = 155 m²

Extension pour un garage ou un préau = 40 m²

SP après travaux = 155 m²

Formalité = **PC avec architecte** car SP et emprise créées > 20 m² et SP existante > 150 m² (R.421-14, R-431-1 et R.431-2, 1^{er} alinéa)

Cas numéro 6 :



SP existante = 140 m²

Extension pour un garage ou un préau = 60 m²

SP après travaux = 140 m²

Formalité = **PC sans architecte** car SP et emprise créées > 20 m² mais ne crée pas de SP et SP existante < 150 m². (R.421-14, R-431-1 et R.431-2)