



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA LOIRE

Direction
Départementale
des Territoires
de la Loire

Le 28 février 2017

FICHE TECHNIQUE n°9-2016

loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP)

n° 2016-925 du 7 juillet 2016

réduction des délais d'instruction des demandes de permis de construire

en cas de recours volontaire à un architecte

article L. 423-1 du code de l'urbanisme

recours obligatoire aux personnes ayant les compétences nécessaires

en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage

dans le cadre d'un permis d'aménager un lotissement

article 81 de la loi LCAP

1. Réduction des délais d'instruction des demandes de permis de construire en cas de recours volontaire à un architecte

Conformément à l'article L431-1 du code de l'urbanisme, une 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.

Toutefois, les personnes physiques et les exploitations agricoles qui déclarent vouloir édifier pour elles-mêmes certaines constructions de faible importance, sont dispensées de recours à architecte. S'agissant d'une construction à usage autre qu'agricole, le recours à architecte n'est pas obligatoire lorsque la surface de plancher de la construction est inférieure ou égale à 170 m² (R431-2 du code de l'urbanisme).

Pour inciter les pétitionnaires à recourir aux services d'un architecte dans les cas où ce dernier n'est pas obligatoire (article 89 de la loi LCAP et article 4 de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture), il est prévu que l'autorité compétente, à sa discrétion, peut diminuer les délais d'instruction des demandes de permis de construire (L. 423-1 du code de l'urbanisme).

Depuis le 9 juillet 2016, il est donc possible de réduire le délai d'instruction des permis de construire concernés par la dispense de recours à architecte dans le cas du seuil de 170 m² et pour les constructions à usage autre qu'agricole.

A noter que le décret n°2016-1738 du 14 décembre 2016 a modifié l'article R431-2 du code de l'urbanisme pour abaisser le seuil de recours à architecte à cent cinquante mètres carrés de surface de plancher. A compter du 1^{er} mars 2017, les personnes physiques ou les exploitations agricoles qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes, une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas cent cinquante mètres carrés seront donc dispensées de recourir à architecte. Toutefois, comme indiqué ci-dessus, et pour inciter les pétitionnaires à utiliser volontairement les services d'un architecte, les demandeurs qui recourent volontairement à un architecte dans les cas où ce dernier n'est pas obligatoire, pourront bénéficier d'une réduction du délai d'instruction de leur permis de construire.

La diminution des délais d'instruction est faite à la discrétion de l'autorité compétente et devra être mentionnée sur le récépissé de la demande de permis de construire dans le cadre intitulé « A remplir par la mairie ». La durée mentionnée par la mairie se substituera au délai de droit commun et fera foi pour le déclenchement d'une autorisation tacite.

Lorsque des communes décident d'appliquer ce mécanisme de diminution de délai, celui-ci ne les dispense pas de procéder aux consultations obligatoires (réseaux, ABF, etc.). Elles devront donc se mettre d'accord avec les services consultés lors de l'instruction des demandes de permis de construire (services de l'architecture et du patrimoine, services en charge des réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement, services de l'agriculture et de l'environnement, etc.) afin de réduire les délais de consultation et de réponse.

Le permis de construire étant soumis au régime du silence valant acceptation, des décisions tacites sont susceptibles d'intervenir avant que les avis obligatoires ne soient rendus. En cas de constatation de l'illégalité d'une autorisation délivrée, les maires devront procéder à son retrait en appliquant la procédure contradictoire usuelle.

Pour les communes bénéficiant d'une mise à disposition pour l'instruction des permis de construire, de même que pour les communes dont l'autorisation est délivrée par le maire au nom de l'État, la réduction de délai en cas de recours volontaire à architecte ne sera pas mise en œuvre.

2. Recours obligatoire aux personnes ayant les compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage

L'article 81 de la loi LCAP n° 2016-925 du 7 juillet 2016 prévoit que la personne qui doit entreprendre des travaux, dans un lotissement de surface de terrain à aménager supérieure à un seuil fixé par décret en conseil d'État, doit faire appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le Projet Architectural Paysager et Environnemental (PAPE).

Le décret n°2017-252 du 27 février 2017 a fixé le seuil à 2 500 m² et précisé que cette mesure s'applique aux demandes de permis d'aménager déposées à compter du 1^{er} mai 2017.

3. Contacts :

Pour tout renseignement, contacter la cellule ADS

- par téléphone :
du lundi au vendredi de 9h15 à 11h45 et de 14h à 16h30.
04 77 43 80 80
04 77 43 31 87 ou 04 77 43 81 40

- par mail :
ddt-sat-ads@loire.gouv.fr

- par courrier :
DDT de la Loire – SAT – ADS
Cellule ADS
CS 90509
2 Avenue Grüner 42007
SAINT-ETIENNE Cedex 1