

## Table des matières

Architecte / suppression d'une piscine.....	1
DAACT par tranche pour un permis de construire ?.....	1
Recours à l'architecte / piscine / bâtiments existants.....	2
Escalier / implantation par rapport à la limite séparative.....	2

## Architecte / suppression d'une piscine

Question : Un permis de construire a été délivré pour la construction d'une maison et d'une piscine. Les travaux sont presque achevés mais on m'informe du fait que la piscine ne sera pas réalisée. Je demande donc qu'un permis de construire modificatif soit déposé pour retirer la piscine et ensuite pouvoir effectuer le contrôle de conformité. Pouvez-vous me confirmer que l'architecte n'est pas nécessaire dans ce cas de permis de construire modificatif ?

Réponse :

Effectivement si le permis de construire modificatif se limite à supprimer la piscine, l'architecte n'est pas nécessaire. En effet l'architecte s'impose lorsqu'il s'agit de modifier une construction de plus de 150 m<sup>2</sup> de SP ce qui n'est pas le cas en l'espèce, la piscine étant autonome de la maison.

## DAACT par tranche pour un permis de construire ?

Question : le pétitionnaire peut-il déposer une DAACT pour une tranche du PC (un bâtiment construit sur les trois projetés) alors que la demande ne prévoyait pas cette hypothèse ?

Réponse :

L'article R. 462-2 dispose : **La déclaration précise si l'achèvement concerne la totalité ou une tranche des travaux.** Lorsqu'un aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries, la déclaration le précise.

Cet article se situe dans le chapitre "*achèvement des travaux de construction et d'aménagement*", **il est donc applicable aux PC et aux PA.**

Il ressort du site du ministère que la construction par tranche doit avoir été autorisée :  
La DAACT doit préciser si l'achèvement concerne :

- la totalité des travaux

- **ou une tranche des travaux selon un programme autorisé** (par exemple, en cas d'échelonnement des travaux dans le cadre de la construction de logements en l'état futur d'achèvement).

Ainsi, il semblerait que si le pétitionnaire n'a pas précisé dans sa demande qu'il souhaitait procéder par tranche, cela ne soit pas possible.

Cependant le code de l'urbanisme ne pose pas cette restriction et **certains auteurs pensent qu'un achèvement partiel est possible pour un PC lorsqu'il porte sur une partie divisible et autonome du permis :**

- *Il n'existe pas de jurisprudence topique sur la question de l'achèvement partiel d'une construction, mais il est communément admis que celui-ci est possible lorsqu'il porte sur une partie « divisible » du reste du projet immobilier, qui peut « fonctionner » de manière autonome, en particulier sans nécessiter des éléments de viabilité restant à réaliser. ([ici](#))*
- *Conformité totale ou par tranche : Depuis le 1er octobre 2007, le code de l'urbanisme prévoit la possibilité, déjà admise par des réponses ministérielles sur la base des textes précédents, de déposer une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) portant sur une tranche seulement de ces travaux (article R462-2 du code de l'urbanisme). La notion de « tranche » semble renvoyer à une partie « autonome » des travaux et rappelle les notions voisines de divisibilité et de transfert partiel de permis. ([ici](#))*

## Recours à l'architecte / piscine / bâtiments existants

Vous souhaitez savoir si un projet de piscine + une serre de 23 m<sup>2</sup> sur un terrain supportant une maison existante de 140 m<sup>2</sup> est soumis à architecte.

La réponse est non car il ne ressort pas du code de l'urbanisme que les constructions existantes sur le terrain doivent être prises en compte dans le calcul du seuil de recours à l'architecte lorsque ces constructions existantes ne sont pas modifiées.

Le recours à l'architecte est obligatoire si :

- modification d'une construction existante de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou si les modifications de l'existant portent la surface de plancher au delà de 150m<sup>2</sup>,
- une construction neuve de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- plusieurs constructions neuves simultanées dont le total excède 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Cf articles L. 431-3 et R. 431-2 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, j'attire votre attention sur le fait que l'emprise au sol n'est pas prise en compte pour le recours à l'architecte en ce qui concerne les constructions à usage autre qu'agricole. En effet, dans la phrase "*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*", il faut bien noter la partie qui dit "**à dépasser l'un des plafonds** fixés par le présent article". Or le plafond de l'emprise au sol ne concerne que les constructions visées aux b) et c) (constructions à usage agricole et serres de production).

## Escalier / implantation par rapport à la limite séparative

Question : un escalier doit-il respecter les règles de distance par rapport à la limite séparative ?

Réponse : Si l'escalier est indissociable du bâtiment (ce qui semble être le cas car il permet d'accéder au RDC), il doit respecter le prospect.

[Cf CAA Versailles 09VE01798 :](#)

Considérant, d'autre part, qu'aux termes de l'article UE 8 du règlement du plan d'occupation des sols de la COMMUNE DE FONTENAY-AUX-ROSES : La construction de plusieurs bâtiments, à l'exception des annexes, sur une même propriété n'est permise qu'à concurrence d'un bâtiment par tranche de 350 m<sup>2</sup> de terrain. Ces bâtiments doivent être écartés d'une distance au moins égale à 8 mètres ; qu'aucune disposition dudit règlement ne fait d'exception en ce qui concerne l'existence de saillies ou n'indique que cette règle ne s'appliquerait qu'au corps principal du bâtiment ; qu'il ressort des pièces du dossier, et n'est pas contesté par la commune et la société EFIDIS, que l'escalier de secours de chacun des six bâtiments en cause forme, en milieu de façade, une saillie située à moins de huit mètre de l'immeuble lui faisant face ; **que cet escalier, indissociable de l'immeuble lui-même, se trouve ainsi implanté en deçà de la distance autorisée par les prescriptions précitées du règlement du plan d'occupation des sols et a donc pour effet de rendre la construction en cause non conforme auxdites prescriptions** ; que, par suite, les requérantes ne sont pas fondées à soutenir que c'est à tort que les premiers juges ont, pour ce deuxième motif, également déclaré illégale l'autorisation délivrée le 23 octobre 2006 ;