

La loi LCAP et ses incidences sur l'ADS*

* Application du Droit des Sols

La loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine, dite LCAP, a modifié le régime des protections patrimoniales, modifiant par la même occasion le champ d'application des autorisations d'urbanisme, en renforçant la consultation de l'ABF sur des travaux jusque-là dispensés. Cette fiche a pour objet de faire la synthèse de ces évolutions et de leurs incidences sur l'application du droit des sols.

Rappel des textes :

- [Loi](#) n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine dite loi LCAP
- [Décret](#) n° 2016-1738 du 14 décembre 2016 relatif à des dispenses de recours à un architecte
- [Décret](#) n° 2017-252 du 27 février 2017 relatif à l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement
- [Décret](#) n° 2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables
- [Loi](#) n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN.
- [Décret](#) n° 2021-1000 du 30 juillet 2021 (article 12) portant diverses dispositions d'application de la loi d'accélération et de simplification de l'action publique et de simplification en matière d'environnement

Les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)

Les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) remplacent :

- Les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).
- Les Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).
- Les Secteurs Sauvegardés.

Les SPR comportent deux outils de protection/valorisation :

- Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) en ZPPAUP et en AVAP, qui constitue une servitude d'utilité publique (SUP).
- Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) dans le secteur sauvegardé, qui est un document d'urbanisme.

Les PSMV et plans de valorisation des ZPPAUP et AVAP existants continuent de produire leurs effets.

Les projets situés en SPR sont soumis à l'avis conforme de l'ABF.

Les Périmètres Délimités des Abords (PDA)

Ces périmètres correspondent aux périmètres de protection des abords des monuments historiques classés et inscrits (MH).

Il existe environ 900 MH dans le Bas-Rhin.

Nota : les périmètres de protection des abords d'un rayon de 500 mètres autour d'un MH existent toujours.

Les Périmètres Délimités des Abords remplacent :

- Les Périmètres de Protection Adaptés (PPA)
- Les Périmètres de Protection Modifiés (PPM).

Un PDA peut être instauré lors d'une nouvelle protection ou inscription de MH ou peut provenir de l'évolution d'un périmètre de 500 mètres existant.

Les PDA instaurent une protection de l'ensemble des abords, et pas seulement au regard des atteintes possibles au MH.

Les PDA sont délimités par arrêté préfectoral, sur proposition de l'ABF et après enquête publique. L'autorité compétente en PLU doit donner son accord avant approbation du PDA.

Apport de la loi ELAN à l'article L.621-31 du code du patrimoine - Entrée en vigueur le 25 novembre 2018

La loi ELAN, en modifiant l'article L.621-31 du code du patrimoine, étend la possibilité de proposer la création d'un périmètre délimité des abords à l'autorité compétente en matière de documents d'urbanisme. Dans ce cas, elle est soumise à l'accord de l'ABF (entrée en vigueur le 25 novembre 2018).

Une fois mis en place, il n'est pas possible de revenir au périmètre de 500 mètres.

Nota : l'ensemble de ces périmètres est généralement repris sous le terme « abords » dans le code de l'urbanisme.

Incidences sur l'ADS

Dans les périmètres de 500 mètres

La notion de covisibilité avec le MH est maintenue. La consultation de l'ABF sur tous les projets reste obligatoire. L'avis de ce dernier est conforme en cas de covisibilité, et est simple quand le projet est hors covisibilité.

Rappel : c'est l'ABF qui évalue la covisibilité sur chaque dossier transmis.

Les périmètres de 500 mètres existants ont vocation à être progressivement remplacés par des PDA.

Dans les nouveaux PDA, anciens PPM et anciens PPA

Tous les projets sont soumis à l'avis conforme de l'ABF, le critère de covisibilité disparaît.

Nota : pas d'évolution en site classé (déjà soumis à l'avis conforme de l'ABF) et inscrit (non concerné par les nouvelles dispositions), qui relèvent tous deux du code de l'environnement.

Tableau récapitulatif des évolutions des outils de protections du patrimoine

| ancienne législation | nouvelle législation | avis de l'ABF |
|--|---------------------------------------|---|
| secteur sauvegardé ZPPAUP AVAP | Site Patrimonial Remarquable SPR | conforme |
| | | |
| Périmètre de Protection Modifié PPM | Périmètre Délimité des Abords PDA | conforme |
| Périmètre de Protection adapté PPA | | |
| Périmètre de protection de 500 mètres | Périmètre de protection de 500 mètres | simple ou conforme en fonction de la covisibilité appréciée par l'ABF |

Délais d'instruction

| type d'autorisation | délai d'instruction de base | délai d'instruction majoré | délai de réponse de l'ABF (silence vaut avis favorable) |
|--|-----------------------------|----------------------------|---|
| Déclaration Préalable (DP) | 1 mois | 2 mois | 1 mois |
| Permis de Construire Maison Individuelle (PCMI) | 2 mois | 3 mois | 2 mois |
| Permis de construire / Permis d'Aménager (PC / PA) | 3 mois | 4 mois | 2 mois |
| Permis de Démolir (PD) | 2 mois | 3 mois | 2 mois |

Délais d'instruction : articles [R.423-23](#) et [R.423-24](#) - délai de réponse : articles [R.423-59](#) et [R.423-67](#)

Evolution du champ d'application

Une grande majorité des travaux en abords de MH qui relevait de l'autorisation spéciale de travaux du code du patrimoine passe dans le champ de l'application du droit des sols au titre du code de l'urbanisme.

Ces dispositions sont applicables pour les dossiers déposés à compter du 1^{er} avril 2017.

Les travaux désormais soumis à déclaration préalable en abords de MH et en SPR :

- Les constructions nouvelles répondant cumulativement aux 3 critères suivants ([R.421-11 I a](#)) :
 - o Hauteur \leq 12 mètres
 - o Emprise au sol \leq 20 m² (sans limite inférieure)
 - o Surface de plancher \leq 20 m² (sans limite inférieure)
- Les murs, y compris les murs de soutènement, quels que soient leur hauteur et leur positionnement sur la parcelle (hors murs de clôture) ([R.421-11 I c](#))
- Les piscines dont le bassin est \leq 100 m² non couvertes, ou avec couverture (fixe ou mobile) d'une hauteur $<$ 1,80 mètre (sans limite inférieure) ([R.421-11 II d](#))
- Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle est $<$ 12 mètres ([R.421-11 II b](#))
- Les HLL (habitations légères de loisirs), quelle que soit leur surface de plancher, dans les emplacements mentionnés à l'article [R.111-38 du code de l'urbanisme](#) ([R.421-11 II a](#))
- Les ouvrages et accessoires de lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension $<$ 63 000 volts ([R.421-11 II c](#))
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol, dont la puissance de crête est $<$ 3 kiloWatts, quelle que soit la hauteur ([R.421-11 I b](#))
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne ([R.421-10](#)) hormis les éoliennes terrestres soumises à autorisation environnementale ([R.425-29-2](#)) (apport Décret du 30/07/2021).
- Les châssis et serres d'une hauteur $<$ 4m et d'une surface au sol \leq 2000 m² sur une même unité foncière (sans limite inférieure) ([R.421-11 II e](#))
- Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière ([R.421-11 II f](#))
- Les terrasses de plain-pied ([R.421-11 II g](#))
- Les plates-formes nécessaires à l'activité agricole ([R.421-11 II h](#))
- Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin est $>$ 10 m² et \leq 100 m² ([R.421-11 II i](#)) ; attention, les fosses \leq 10 m² sont soumises à permis de construire ([R.421-1](#))
- Les travaux modifiant l'aménagement des espaces non bâtis autour d'un bâtiment existant, à l'exception de travaux d'entretien ou de réparation ordinaire ([R.421-24](#))
- L'installation de mobilier urbain, d'œuvres d'art ([R.421-25](#))
- La modification des voies ou espaces publics et les plantations effectuées sur ces voies et espaces publics à l'exception des travaux d'entretien ou réparations ordinaires et des travaux imposés par la réglementation applicable en matière de sécurité (les travaux de mise en accessibilité PMR ne sont pas concernés) ([R.421-25](#))

Et pour rappel :

- Les clôtures ([R.421-12 a](#))
- Les ravalements de façades ([R.421-17-1](#))

Les travaux désormais soumis à permis d'aménager en abords de MH et en SPR :

- Tous les lotissements (avec ou sans création de voies, espaces ou équipements communs, même pour la création d'un lot unique) ([R.421-19 a](#))
- Aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports quelle que soit leur importance ([R.421-20](#))
- Aménagement d'un golf quelle que soit son importance ([R.421-20](#))
- Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs quelle que soit leur importance ([R.421-20](#))
- Affouillements/exhaussements de plus de 2 mètres de hauteur et d'une superficie $\geq 100 \text{ m}^2$ ([R.421-20](#))
- La création d'un espace public ([R.421-20](#))
- La création d'une voie ou travaux modifiant les caractéristiques d'une voie existante (publique ou privée) ([R.421-21](#))

Modification des seuils de recours à l'architecte

En ce qui concerne les permis de construire

Le seuil au-dessus duquel un demandeur doit recourir à un architecte a été abaissé.

Désormais, les personnes physiques édifiant ou modifiant une construction pour elles-mêmes ne dépassant pas 150 m^2 de surface de plancher sont dispensées du recours à l'architecte. La notion d'emprise au sol pour le calcul de ce seuil a disparu.

Cette nouvelle disposition s'applique aux permis de construire nouveaux déposés à compter du 1^{er} mars 2017.

Nota : pas de modifications pour les constructions à usage agricole : pas de recours à l'architecte pour une construction à usage agricole dont la surface de plancher ET l'emprise au sol est $\leq 800 \text{ m}^2$, ainsi que les serres de production dont le pied-droit a une hauteur $< 4 \text{ m}$ et dont la surface de plancher ET l'emprise au sol sont $\leq 2000 \text{ m}^2$.

En ce qui concerne les permis d'aménager

Obligation de recourir à un architecte pour établir le projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement dès lors que la surface à aménager est supérieure à 2500 m^2 .

Cette disposition est applicable pour les demandes de permis d'aménager nouveaux, déposées à compter du 1^{er} mai 2017.

Les demandes de modification de permis d'aménager délivrées avant le 1^{er} mai 2017 ne sont pas soumises à cette disposition (note technique ministérielle du 5 avril 2017).

Apport de la loi ELAN à l'article L.441-4 du code de l'urbanisme - Entrée en vigueur le 25 novembre 2018

La loi ELAN, prévoit que pour les dossiers déposés à compter du 25 novembre 2018, le projet architectural, paysager et environnemental des permis d'aménager d'un lotissement de plus de 2500 m^2 de surface de terrain, peut également être établi par un « paysagiste concepteur au sens de l'article 174 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages. »

Les formulaires Cerfa ont été mis à jour pour tenir compte de ces évolutions :

- Permis de construire maison individuelle : [n° 13406*07](#)
- Permis de construire autre que maison individuelle : [n° 13409*07](#)
- Permis d'aménager : [n° 13409*07](#)
- Déclaration préalable maison individuelle : [n° 13703*07](#)
- Déclaration préalable autre que maison individuelle : [n° 13404*07](#)
- Déclaration préalable lotissement : [n° 13702*06](#)