

URBANISME

LE RÔLE DE L'ARCHITECTE

L'architecte est un professionnel qui intervient dans la construction des bâtiments et l'aménagement de l'espace. Le titre d'architecte ou d'agréé en architecture est réglementé et s'obtient après six années d'études au minimum. L'exercice de la profession nécessite d'être inscrit à un tableau régional de l'Ordre des architectes.

Le recours à l'architecte est obligatoire pour tout permis de construire portant sur un bâtiment de 170 m² ou plus. Un projet de loi vise à abaisser ce seuil à 150 m².

L'architecte peut intervenir à toutes les étapes d'un projet, de la conception à la réalisation des travaux.

Ses missions consistent :

- à réaliser une étude de faisabilité, c'est-à-dire à examiner si un terrain est constructible ou si l'agrandissement d'un bâtiment est possible et à faire une proposition d'avant-projet sommaire ;
- à concevoir un projet (implantation, volumétrie, réalisation de plans et d'écrits, choix de matériaux et de couleurs...) en prenant en compte les demandes de son client, les contraintes réglementaires, techniques et financières, les délais, etc. ;
- à prendre en charge les démarches administratives (autorisations d'urbanisme) et à être l'interlocuteur de l'administration ;
- à monter financièrement une opération ;
- à effectuer des appels d'offres et à choisir des entreprises ;
- à suivre le chantier et à réceptionner les travaux.

L'architecte offre une obligation d'assurance étendue pour couvrir ses engagements professionnels.

Le recours à un architecte vous permettra de faire aboutir votre projet de construction dans les meilleures conditions.

Vous pouvez trouver les coordonnées des architectes sur www.architectes.org

LE RÔLE DU CADASTRE ET DU GÉOMÈTRE

Le cadastre a été mis en place sur l'ensemble du territoire national par Napoléon en 1807 (cadastre « napoléonien »). Il a ensuite été rénové entre 1930 et 1970 (cadastre « rénové »).

Il est mis à jour régulièrement par un géomètre cadastrateur qui travaille à partir de photographies aériennes, d'autorisations d'urbanisme ou de relevés de terrain.

Il se compose de plans, permettant de visualiser les parcelles, et de renseignements administratifs relatifs aux propriétés foncières.

Le cadastre est un document à finalité fiscale, servant de base au calcul de l'impôt foncier. Il est de la compétence du ministère des Finances et des Comptes publics.

Les plans du cadastre n'ont aucune valeur juridique : ce sont des documents informatifs ne constituant pas de preuves sur la propriété ni sur ses dimensions, la propriété étant fixée par les plans d'arpentages et les bornages établis par les géomètres experts.

Aussi, si vous souhaitez connaître les limites de votre terrain ou savoir si un mur est mitoyen, il faudra vous tourner vers un géomètre expert, seul habilité à vous renseigner. Ce dernier recherchera des bornes ou des indices sur le terrain, examinera les titres de propriété, ainsi que les archives.

Pour en savoir plus :

www.cadastre.gouv.fr

www.geometre-expert.fr