



direction  
départementale  
des Territoires  
de l'Oise

N°26 / actualisée le 21 décembre 2016

# Note ADS

## Le recours à l'architecte

*Les informations figurant ci-dessous ont un caractère interne à la DDT*

« L'architecture est une expression de la culture » (art 1 - [loi n° 77-2 du 3 janvier 1977](#) sur l'architecture)

### LE CODE DE L'URBANISME

Article L.431-1: 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.

L'obligation de recourir à un architecte ne concerne donc que les demandes de permis de construire et les permis d'aménager comportant une construction relevant du PC (article [R 441-6](#) du code de l'urbanisme) et en aucun cas les déclarations préalables.

Article R.431-1 : Le projet architectural prévu à l'article [L. 431-2](#) doit être établi par un architecte.

En application de l'article [R431-2](#) : « ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte 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 ;
- 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 Ier du titre Ier du livre Ier 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 ».

Nota ; conformément à l'article 2 du décret n° 2016-1738 du 14 décembre 2016, le a du présent article s'applique aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er mars 2017.

**Cas particulier des travaux portant sur les constructions existantes situées en zone U d'un PLU** ([Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011](#)) :

De 5 à 40m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, une DP peut être déposée pour ce type de travaux, sauf lorsque ceux-ci ont pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà des 170m<sup>2</sup> (ou au-delà des 150 m<sup>2</sup> pour les permis déposés à compter du 1<sup>er</sup> mars 2017). Il convient dans ce cas, de déposer une demande de permis de construire dont le projet architectural doit être établi par un architecte ([article R 421-14 b](#)) du code de l'urbanisme).

En application de l'article [R431-2](#) du code de l'urbanisme ci-dessus, et suite au décret [n° 2012-677 du 7 mai 2012](#), il y a lieu de vérifier si la seule extension de la construction constitue de la Surface de Plancher ou de l'Emprise au Sol excédant le seuil des 170m<sup>2</sup> (ou au-delà des 150 m<sup>2</sup> pour les permis déposés à compter du 1<sup>er</sup> mars 2017).

## L'INSTRUCTION

- x Le code de l'urbanisme ne prévoit pas que l'instructeur fasse varier son niveau d'exigence sur le projet architectural selon que ce dernier est réalisé par un architecte ou un particulier.
- x Le projet architectural doit comporter les pièces mentionnées aux articles [R.431-8 à R.431-12](#) du code de l'urbanisme. Ces pièces doivent permettre l'analyse de la demande et la proposition d'une décision indépendamment de leur auteur.
- x L'instructeur n'a pas à vérifier que l'architecte mentionné sur l'imprimé de demande figure bien sur la liste des architectes ni que l'architecte étranger a bien obtenu les autorisations auprès de l'Ordre des Architectes. Il se base uniquement sur la déclaration du demandeur.
- x En revanche, lorsque l'instructeur soupçonne que le projet architectural a été signé par une personne qui n'est pas inscrite au tableau de l'ordre ou par un architecte qui n'a pas contribué à l'élaboration du projet, il convient de le signaler au Conseil Régional de l'Ordre des Architectes.
- x L'architecte doit établir et signer le projet architectural (article 15 de la [loi n°77-2 du 3 janvier 1977](#)), et donc les documents qui le composent. L'absence de signature du projet architectural donne lieu à une demande de pièce manquante.
- x En application de l'article [L.431-1](#) du code de l'urbanisme, l'absence de recours à l'architecte ne permet pas de poursuivre l'instruction. Cependant, le code de l'urbanisme ne fait plus de différence entre « irrecevabilité » et « caractère incomplet » de la demande. Le demandeur peut en toute bonne foi avoir oublié de mentionner le recours à un architecte. Pour plus de simplicité l'instructeur traite l'absence de numéro d'ordre, l'absence de signature de l'architecte, ou la mention affirmant que le demandeur n'a pas eu recours à un architecte de la même manière. Il demande de compléter le dossier, *ce qui peut signifier au besoin de déposer un nouveau projet*, avec un projet architectural établi par un architecte. L'instructeur doit dans un premier temps demander de compléter le dossier. En cas de simple oubli l'instruction peut se poursuivre. Par contre, à défaut de fourniture d'un projet architectural établi par un architecte **dans les trois mois** après la réception de la demande de pièces, la demande est automatiquement rejetée. Une nouvelle demande doit être déposée.

## QUELQUES EXEMPLES :

x Lorsque plusieurs PC sont déposés par la même personne, sur le même terrain et que la SP totale excède 170m<sup>2</sup>, il convient de vérifier s'il s'agit d'un PC global pour un **projet immobilier unique**. Dans l'affirmative, un seul PC est imposé ([CE 17/07/2009 – n° 301615](#)). La SP prise en compte est celle de l'ensemble du projet ([CAA Nantes – n° 09NT00832 du 16/02/2010](#)).

S'il n'existe pas de **lien physique et fonctionnel** entre les différentes constructions, il ne s'agit pas d'un projet global immobilier, et il est possible de fractionner l'ensemble immobilier en plusieurs PC. Dans ce cas, la SP à prendre en compte est celle de chaque projet ([CAA Bordeaux n° 09BX00275 du 01/04/2010](#)).

x Lorsqu'un terrain supporte un bâtiment existant, le dépôt d'un PC pour y construire un bâtiment supplémentaire non contigu au bâtiment existant n'entraîne pas le recours à architecte si la SP du nouveau bâtiment est inférieure à 170 m<sup>2</sup> (CE du 06/12/1985, Mme André Novella, n°49846). Si les bâtiments sont contigus, il s'agit d'une extension. Dès lors, lorsque les travaux objet du permis ne portent que sur l'extension d'un bâtiment, ne doit être prise en compte que la SP de l'extension et ce quelle que soit la SP du bâtiment existant. En revanche, lorsque les travaux objet du permis portent à la fois sur l'extension et le bâtiment existant, c'est l'addition de la SP de l'existant et de l'extension qui est à prendre en compte ([CE du 30/05/2007 - n°292741](#)).

## PRECISIONS POUR REpondre AUX PETITIONNAIRES

Architectes et maîtres d'œuvre agréés en architecture

x L'architecte doit être inscrit à un tableau régional d'architectes ou à l'ordre des architectes ([www.architectes.org](http://www.architectes.org))

x Un architecte ressortissant d'un État membre de l'Union Européenne peut sous certaines conditions être inscrit au tableau régional de l'Ordre des Architectes mais peut également, sans être inscrit au tableau régional, réaliser en France un projet déterminé après déclaration auprès du Conseil Régional de l'Ordre des Architectes. Si l'architecte est ressortissant d'un pays hors Union Européenne, une autorisation peut lui être délivrée par un arrêté du Ministre de la Culture ([CE du 30/09/1994, n°146446](#))

x Depuis le 27/08/2006, seuls les maîtres d'œuvre inscrits à l'annexe du tableau régional de l'ordre des architectes, sous le titre de détenteur de récépissé peuvent établir des projets de permis de construire pour lesquels le recours à un architecte est obligatoire ([Ordonnance n°2005-1044 du 26/08/2005](#)).