



# Note ADS

## Le recours à l'architecte

**Les dispositions contenues dans la présente note sont applicables au moment de sa parution.**

« 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](#) du CU : « 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](#) du CU : « le projet architectural prévu à l'article [L. 431-2](#) doit être établi par un architecte ».

En application de l'article [R431-2](#) du CU : « ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques, les exploitations agricoles ou les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article [L. 525-1](#) du code rural et de la pêche maritime 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 ou les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel 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** ».

**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 de plancher totale de la construction au-delà des 150m<sup>2</sup>. 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 excédant le seuil des 150 m<sup>2</sup>.

### 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. En revanche, suite à la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) un projet de décret sur les signatures de complaisance et l'inscription à l'ordre des architectes devrait voir le jour très prochainement. En cas de doute sur la qualité de l'architecture ou sur la complaisance de la signature, l'instructeur devra saisir le Conseil Régional de l'Ordre des Architectes (CROA) et attendre l'avis du CROA pour statuer sur la décision (si le délai d'instruction est trop serré, il conviendra de procéder par la suite au retrait si besoin). Il s'agit d'une obligation imposée par le futur décret. **En cas de projet litigieux, l'autorisation revêtira un caractère illégal pourrait engager la responsabilité de l'autorité compétente.**
- 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 sur **les plans** 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, le dossier est irrecevable est par conséquent il devra faire l'objet d'un rejet.

### MODIFICATION D'UN PERMIS FAISANT ENTRER LE PROJET DANS LE SEUIL DE RECOURS A L'ARCHITECTE

Cette modification ne peut être qualifiée de mineure, puisque le fait de dépasser le seuil de 150 m<sup>2</sup> implique que le projet architectural soit établi par un architecte. Dès lors, il s'agit d'un nouveau projet nécessitant le dépôt d'un nouveau permis.

## Quelques exemples :

(notons que ces jurisprudences concernent des demandes déposées avant le 1<sup>er</sup> mars 2017. C'est la raison pour laquelle la surface de plancher de référence pour le recours à l'architecte est de 170 m<sup>2</sup>)

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](#)).

## Précisions pour répondre aux pétitionnaires :

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](#)).

## Cas concrets :

(cas de constructions autres qu'agricoles déposées par des personnes physiques)

### 1) Zone U d'un PLU

SP existante	SP extension	SP totale	Formalité	Recours à architecte	observations
152 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	187 m <sup>2</sup>	DP	non	SP créée est inférieure à 40 m <sup>2</sup> et n'entraîne pas le dépassement du seuil de recours à architecte – R421-17 et R431-2 a)
<b>152 m<sup>2</sup></b>	<b>45 m<sup>2</sup></b>	<b>197 m<sup>2</sup></b>	<b>PC</b>	<b>oui</b>	<b>SP créée est supérieure à 40 m<sup>2</sup> et SP existante et totale est supérieure à 150 m<sup>2</sup> – R421-14, R431-1 et R431-2 a)</b>
<b>120 m<sup>2</sup></b>	<b>35 m<sup>2</sup></b>	<b>155 m<sup>2</sup></b>	<b>PC</b>	<b>oui</b>	<b>SP créée est inférieure à 40 m<sup>2</sup> mais supérieure à 20 m<sup>2</sup> et porte la SP totale à plus de 150 m<sup>2</sup> - R421-14, R431-1 et R431-2 a)</b>
145 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup> (création d'un garage en extension de 120 m <sup>2</sup> d'emprise au sol)	145 m <sup>2</sup>	PC	non	Emprise au sol créée supérieure à 40 m <sup>2</sup> mais la surface créée ne constitue pas de SP et la SP existante est inférieure à 150 m <sup>2</sup> - R421-14, R431-1 et R431-2 a)
155 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup> (création d'un garage en extension de 35 m <sup>2</sup> d'emprise au sol)	155 m <sup>2</sup>	DP	non	Emprise au sol créée inférieure à 40 m <sup>2</sup> et SP existante supérieure à 150 m <sup>2</sup> , ce qui ne fait pas dépasser le seuil de recours à l'architecte – R421-17
<b>155 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup> (création d'un garage en extension de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol)</b>	<b>155 m<sup>2</sup></b>	<b>PC</b>	<b>oui</b>	<b>SP existante est supérieure à 150 m<sup>2</sup> et emprise au sol créée est supérieure à 40 m<sup>2</sup> - R421-14 et R431-2 a)</b>

## 2) Toutes les zones en RNU et hors zone U des PLU

SP existante	SP extension	SP totale	Formalité	Recours à architecte	observations
152 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	187 m <sup>2</sup>	PC	oui	SP créée supérieure à 20 m <sup>2</sup> et SP existante supérieure à 150 m <sup>2</sup> – R421-14, R431-1 et R431-2 a)
120 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup>	PC	non	SP créée est supérieure à 20 m <sup>2</sup> mais ne porte pas la SP totale à plus de 150 m <sup>2</sup> – R421-14, R431-1 et R431-2 a)
145 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>	168 m <sup>2</sup>	PC	oui	SP créée est supérieure à 20 m <sup>2</sup> et porte la SP totale à plus de 150 m <sup>2</sup> – R421-14, R431-1 et R431-2 a)
155 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup> (création d'un garage en extension de 16 m <sup>2</sup> d'emprise au sol)	155 m <sup>2</sup>	DP	non	SP ou emprise au sol créée inférieure à 20 m <sup>2</sup> (R421-17)
155 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup> (création d'un garage en extension de 40 m <sup>2</sup> d'emprise au sol)	155 m <sup>2</sup>	PC	oui	SP ou emprise au sol créée supérieure à 20 m <sup>2</sup> et SP existant e supérieure à 150 m <sup>2</sup> – R421-14, R431-1 et R431-2 a)
140 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup> (création d'un garage en extension de 60 m <sup>2</sup> d'emprise au sol)	140 m <sup>2</sup>	PC	non	Emprise au sol créée est supérieure à 20 m <sup>2</sup> mais ne crée pas de surface de plancher et SP existante inférieure à 150 m <sup>2</sup> – R421-14, R431-1 et R431-2