

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 faisant l'objet de la demande de permis de construire (L 431-1 du code de l'urbanisme).

Il en ressort que le recours à l'architecte est **par principe obligatoire pour toutes les autorisations d'urbanisme relatives aux constructions**. Il s'agit donc des permis de construire (PC), mais également des permis d'aménager (PA) dès lors qu'ils comportent des constructions accessoires (PA valant PC).

Depuis le 1^{er} mai 2017, les lotissements sous forme de PA nécessitent également le recours à un architecte pour établir le projet architectural, paysager et environnemental (PAPE), lorsque la surface de terrain à aménager est supérieure à 2 500 m² (L 441-4 et R 441-4-2 du CU).

Ces dispositions ont pour but de garantir la qualité architecturale des projets, y compris lorsqu'il s'agit d'aménager des terrains en vue de construire.

1) Les exceptions :

Le législateur a prévu un certain nombre d'exceptions restreignant le monopole de conception architecturale dont bénéficient les architectes. Ces exceptions sont définies à l'article R 431-2 du CU :

*« Pour l'application de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, 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 1er du titre 1er du livre 1er 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.** »*

2) Les personnes bénéficiant des exceptions :

Il s'agit de toutes les personnes physiques et de toutes les exploitations agricoles (sans condition de statut) déclarant vouloir édifier ou modifier une construction n'excédant pas les seuils précités. Cette exonération ne se limite pas aux personnes qui entendent affecter la construction à un usage personnel pour y habiter ou pour y exercer une profession, mais s'étend à l'ensemble des personnes qui construisent en vue de conserver pour elles-mêmes la propriété de l'immeuble, que celui-ci soit destiné à un usage personnel ou à être donné en location (CAA Bordeaux, 17 mai 1994, Cne de Bignoux, req n°93BX00084; CAA Bordeaux, 23 mai 2002, Cne de Bignoux, req n°98BX00050).

A contrario, les personnes morales (hors exploitation agricole) sont tenues de recourir à un architecte, quelle que soit la surface du projet.

N.B. : Une indivision ne constitue pas une personne morale et peut donc bénéficier des seuils applicables aux particuliers.

3) Les déclarations préalables (DP) :

Aucune disposition législative ou réglementaire n'impose, pour la réalisation de travaux soumis à la procédure de déclaration préalable, de recourir à un architecte (TA Toulouse, 11 juin 2014, Mme Coutenceau, n°1001612). Les travaux qui entrent dans le régime déclaratif restent exclus de l'exigence du recours à l'architecte (Rép. Min. n°1042 : JOAN Q 22 janvier 2008).

Concernant les travaux exécutés sur une construction existante, le code de l'urbanisme permet le dépôt d'une DP jusqu'à 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (au lieu de 20 m²) en zone U d'un PLU, sauf si les travaux entraînent le dépassement du seuil de recours à l'architecte (150 m²). Si les travaux n'entraînent pas le dépassement de ce seuil, le dispositif est donc toujours applicable. En d'autres termes, les projets d'extension envisagés sur les constructions dépassant déjà 150 m² de surface de plancher, situées en zone U d'un PLU, restent soumis à DP et sont ainsi exemptés du recours à l'architecte.

4) Travaux sur constructions existantes nécessitant un permis de construire :

Les travaux sur constructions existantes susceptibles d'entraîner le recours sont, d'une manière générale, ceux ayant pour objet la création de surfaces nouvelles. Ils ont pour effet d'agrandir ou de surélever la construction et peuvent être qualifiés « d'extension ». Toutefois, ils peuvent être effectués dans le cadre d'un changement de destination.

a) les travaux sur constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 150 m² :

Selon le dernier alinéa de l'article R 431-2 du CU, « *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 en ressort que les travaux exécutés sur des constructions existantes nécessitent le recours à un architecte pour toute extension qui conduit à dépasser le seuil de 150 m² de surface de plancher (Rép. Min. : JOAN Q 17 février 1997).

Dans le cas d'une modification aboutissant à un agrandissement d'une construction existante dont la surface de plancher n'excède pas 150 m², la dispense d'architecte n'est admise que si l'agrandissement n'excède pas lui-même 150 m² et si l'extension ne porte pas la superficie totale au-dessus des 150 m² (Rép. Min. n°50618 : JOAN Q 30 avril 2001).

b) les travaux sur constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 150 m² :

Au terme du premier alinéa de l'article R 431-2 du CU, le champ des exceptions ne concerne que la modification des constructions n'ayant pas dépassé certains seuils.

Ainsi, le dossier de la demande doit être présenté par un architecte lorsque le bâtiment existant excède 150 m², quelle que soit l'importance de l'extension (Rép. Min. n°13221 : JOAN Q 12 juillet 1982) et quelle que soit la nature des travaux (adjonction, surélévation, modification de l'aspect extérieur ou des structures porteuses lors d'un changement de destination).

5) Les constructions nouvelles réalisées sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments :

Peuvent être qualifiées de constructions nouvelles celles qui n'ont pas de lien physique et/ou fonctionnel avec une autre construction existante. Le cas échéant, une construction nouvelle peut être accolée à un bâtiment existant mais doit disposer d'une structure lui permettant d'exister indépendamment de ce dernier (4 murs ou 4 poteaux).

Lorsqu'un bâtiment est distinct des autres bâtiments édifiés sur le même terrain, la surface de plancher à prendre en compte pour le calcul du seuil est uniquement celle du bâtiment pour lequel l'autorisation de construire est sollicitée (CE 23 mars 1990 ; M. et Mme Montagne, n°62643), à l'exclusion d'une autre construction maintenue sur le terrain et non modifiée par le projet (CAA Douai, 31 mai 2012 ; Debeauvais et Rogacki, n°11DA00436).

6) Les projets comprenant plusieurs constructions :

La dispense de recours obligatoire prévue aux articles L 431-3 et R 431-2 du code de l'urbanisme pour les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes une construction de faible importance **doit être interprétée restrictivement** (Rép. Min n°50618 : JOAN Q 30 avril 2001).

A la lecture stricte des textes, la dispense ne peut porter que pour « une construction »

Dans le cas d'une demande de permis groupé déposé par un particulier, le seuil de 150 m² ne doit pas être calculé sur chaque construction prise isolément **mais sur l'ensemble du projet** (CAA Paris, 27 avril 199, M. MUNOZ, req. n°01588 ou CAA Lyon, 7 avril 2009 ; req. n°06LY02162).

Dès lors que la demande concerne un même projet comportant plusieurs constructions dont la surface de plancher excède 150 m², le recours à un architecte est obligatoire. Il n'est nul besoin que les constructions soient reliées entre elles pour faire partie d'un même projet (selon le site « nouveau permis de construire »).

7) Le cas des permis échelonnés dans le temps et/ou déposés par des demandeurs différents :

A ce jour, la question n'a pas été entièrement réglée par la jurisprudence. Les éléments repris ci-dessous peuvent éclairer le service instructeur pour établir une doctrine

a) Les permis échelonnés dans le temps et déposés par le même demandeur:

Lorsque qu'un premier PC est déposé pour un bâtiment d'une surface de plancher inférieure à 150 m² et qu'il est suivi dans sa période d'instruction d'un second PC sur le même terrain d'assiette, le cumul de la surface des 2 permis excédant 150 m² : les 2 PC peuvent être qualifiés comme faisant partie du même projet architectural (par analogie avec les jugements de la CAA précités). En l'absence de recours à l'architecte, il conviendra de refuser les 2 permis, puisqu'il s'agit d'un détournement de procédure.

b) Les permis déposés par 2 demandeurs différents sur une même unité foncière :

Rien n'empêche 2 demandeurs différents de déposer chacun un permis sur la même unité foncière. Il conviendra toutefois de vérifier s'il ne s'agit d'un projet immobilier unique qui aurait dû faire l'objet d'un seul permis (bâtiments mitoyens ou accès commun).

Dans l'affirmative, le dépôt d'un seul PC doit être imposé (CE 17/07/2009 – n° 301615) et la surface 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).

8) Les permis de construire modificatif :

Rappel : selon la jurisprudence, le permis de construire modificatif est admis pour faire évoluer à la marge un projet. Dans le cas d'une modification importante, un nouveau permis doit être déposé.

a) Modification d'un permis ayant fait l'objet du recours à l'architecte :

Le code de l'urbanisme ne comporte pas de dispositions spécifiques à l'instruction et à la

délivrance des permis modificatifs. Il en résulte que les règles de procédures sont identiques à celles qui régissent la procédure d'instruction et de délivrance des permis initiaux (CE 24 octobre 1990, André Trividic; Req n°79684). Dès lors que le permis initial a fait l'objet d'un recours à l'architecte, le permis modificatif est soumis également au recours. **Il s'agit ici de protéger le droit d'auteur de l'architecte vis-à-vis de son projet, au sens d'une oeuvre architecturale (CF en ce sens réponse ministérielle n°1782, JOAN Q, 10 novembre 1997).**

b) Modification d'un permis faisant entrer le projet dans le seuil de recours à l'architecte :

Cette modification ne peut être qualifiée de mineure, puisque le fait de dépasser le seuil de 150 m² implique que le projet architectural soit établi par architecte. Dès lors, il s'agit d'un nouveau projet nécessitant le dépôt d'un nouveau permis.

9) Les apports de la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

La loi « patrimoine » a introduit plusieurs mesures tendant à favoriser le recours à un architecte.

a) Abaissement du seuil de recours :

Le nouvel article L 431-3 du code de l'urbanisme prévoit que pour les constructions édifiées ou modifiées par les personnes physiques, à l'exception des constructions à usage agricole, la surface maximale de plancher déterminée par ce décret ne peut être inférieure à 150 m².

Il supprime à l'occasion le système de double critère pour les constructions à usage autre qu'agricole : **seul le critère de surface de plancher est conservé** (critère de l'emprise au sol supprimé uniquement pour les constructions à usage autre qu'agricole).

Enfin, le décret n°2016-1738 du 4 décembre 2016 fixe définitivement ce seuil à 150 m², applicable aux permis déposés à compter du 1^{er} mars 2017. Ce seuil correspond à la neutralisation des effets de la réforme de la surface de plancher, selon un rapport conjoint des corps d'inspection des ministères chargés de la culture et de l'urbanisme.

Problématique : Comment instruire les permis de construire modificatifs délivrés après le 1^{er} mars 2017, lorsque la surface de plancher du PC initial est comprise entre 150 et 170 m² ?

Dans l'attente de consignes du ministère, les éléments de doctrine suivants peuvent éclairer le service instructeur :

Cas n°1 : Lorsque le projet concerne des modifications ne touchant pas la surface de plancher, le permis modificatif peut être légalement instruit, sous réserve qu'il s'agisse de modifications mineures. En effet, les règles de procédures sont identiques à celles qui régissent la procédure d'instruction et de délivrance des permis initiaux (CE 24 octobre 1990, André Trividic; Req n°79684).

Cas n°2 : Lorsque le projet concerne des modifications relatives à la surface de plancher du projet, il convient de refuser le permis puisque la demande ne peut être légalement instruite que si le demandeur a fait appel à un architecte pour établir le projet architectural (CF en ce sens CE 4 juillet 1984, req. N°40392 à propos d'un permis modifiant les dispositions d'un permis délivré quelques mois auparavant et relatif à une construction qui n'avait pas encore été complètement exécutée). En tout état de cause, comme vu précédemment, il ne s'agit pas d'une modification mineure entrant dans le champ du permis modificatif (nouveau PC à déposer).

b) Les permis d'aménager pour un lotissement :

Le nouvel article L 441-4 du CU prévoit l'obligation de recourir à un architecte, lors de l'élaboration du projet architectural, paysager et environnemental (PAPE). Selon le décret n° 2017-252 du 27 février 2017, cette obligation concerne les PA pour un lotissement dont la surface de terrain à aménager est supérieure à 2 500 mètres carrés (R 441-4-2 du CU).

Ces dispositions sont opposables aux seules nouvelles demandes de PA déposées depuis le 1er mai 2017. Ainsi, la participation d'un architecte à l'élaboration du PAPE ne s'impose pas aux simples modifications de PA délivrés avant cette date (cf. note technique du 5 avril 2017).

c) Délai d'instruction réduit dans le cas d'un recours volontaire à un architecte :

L'article L 423-1 du CU dispose que « *L'autorité compétente en matière de délivrance du permis de construire peut réduire les délais d'instruction des demandes de permis de construire présentées par les personnes physiques et morales mentionnées au premier alinéa de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, lorsque le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire a été établi par un architecte.* »

Cette mesure a pour objet d'inciter au **recours volontaire** à un architecte pour les projets entrant dans le champ des exceptions. Par conséquent, les projets pour lesquels le recours à l'architecte est obligatoire ne sont pas concernés par cette mesure.

La diminution des délais d'instruction a donc une portée restreinte et, quand elle est possible, elle est faite à la discrétion de l'autorité compétente. Cette dernière est toutefois invitée à demander l'avis de son service instructeur sur l'importance de la réduction de délai (et de la DDTM si l'avis conforme du représentant de l'état est requis).

d) Vérification par les services ADS de l'inscription au tableau de l'ordre des architectes et dénonciation des signatures de complaisance :

La loi affirme le rôle du conseil régional de l'ordre des architectes (CROA) en matière d'examen des demandes de vérification adressées par les services instructeurs lorsqu'ils soupçonnent 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 (signature de « complaisance »).

Il n'y a pas de procédures types prévues en ADS pour la consultation du conseil. Le code de l'urbanisme n'est d'ailleurs pas modifié et il n'y a pas de consultation/majoration de délai.

Il est donc conseillé à chaque centre instructeur de définir avec le CRCOA les modalités de saisine à mettre en place.

Lorsque le CRCOA confirme le soupçon, il en informe sans délai les services chargés de l'instruction des demandes d'autorisations délivrées au titre du code de l'urbanisme et le conseil national de l'ordre des architectes (cf. décret n°2017-495 du 6 avril 2017 portant diverses dispositions relatives à l'organisation de la profession d'architecte).

L'autorisation doit alors faire l'objet d'un arrêté de refus qui visera l'avis du CROA.

N.B.1 : Si cette procédure n'est pas respectée et en cas de projet litigieux, l'autorisation revêtira un caractère illégal pouvant engager la responsabilité de l'autorité compétente.

N.B.2 : *Les cas développés dans la présente fiche concernent essentiellement les constructions à usage autre qu'agricole. Pour les constructions à usage agricole, les mêmes principes sont transposables, en retenant le seuil de 800 m² de surface de plancher **et d'emprise au sol**.*