

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE

Articles L 431-1 et R 431-1 du code de l'urbanisme

Le recours à un architecte est obligatoire pour établir le projet architectural qui fait l'objet d'une demande de permis de construire.

Cette obligation ne concerne pas les déclarations préalables relatives aux constructions.

Elle concerne toute les constructions même contenues dans une demande de permis d'aménager.

Le recours est obligatoire quelle que soit la surface de plancher créée en cas de permis de construire déposé par une personne morale.

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.

Article R 431-1

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

► Des exceptions sont cependant prévues par les articles L 431-3 – R 431-2 et R 431-3.

Les exceptions au recours obligatoire à un architecte

(Articles L 431-3 – R 431-2 et R 431-3 du C.U.)

Article L431-3

- Modifié par [LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 82](#)

Conformément aux dispositions de l'article [4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture](#), par dérogation à l'article [L. 431-1](#), ne sont pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou exploitations agricoles qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction de faible importance dont les caractéristiques, notamment la surface maximale de plancher, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat. Ces caractéristiques peuvent être différentes selon la destination des constructions. 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 supérieure à 150 mètres carrés.

/...

.../

Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur.

Conformément aux dispositions de l'article [5 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977](#) sur l'architecture, les modèles types de construction et leurs variantes, industrialisées ou non, susceptibles d'utilisation répétée, doivent, avant toute commercialisation, être établis par un architecte dans les conditions prévues à l'article 3 de ladite loi et ce quel que soit le maître d'ouvrage qui les utilise.

Article R*431-2

- Modifié par [Décret n°2016-1738 du 14 décembre 2016 - art. 1](#)

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 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.

.../

Article R*431-3

- Créé par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Conformément aux articles 2 et [4-2 du décret n° 78-171 du 26 janvier 1978](#) :

a) Les plans et documents des modèles types et de leurs variantes définis à l'article 1er du même décret sont établis par un architecte. Ils précisent la composition du bâtiment, son organisation, l'expression de son volume et le choix des matériaux ;

b) A l'exception des personnes physiques mentionnées au premier alinéa de l'article [4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977](#) sur l'architecture, tout maître d'ouvrage qui réalise une construction en utilisant un modèle type doit faire appel à un architecte pour l'implantation de cette construction sur le terrain, le choix de l'aspect extérieur et des couleurs ainsi que les adaptations nécessaires à l'insertion dans le milieu environnant.

Exemples :

1 - Les travaux sur constructions existantes

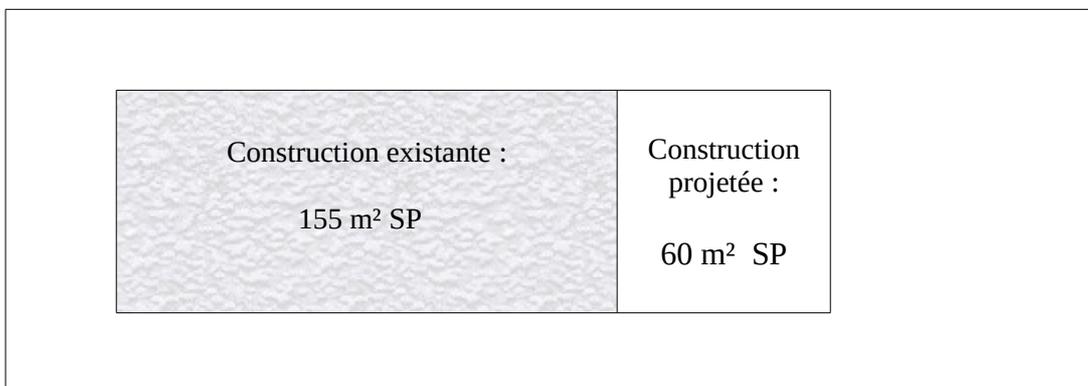
- Obligation de recours à un architecte pour une extension portant le total à plus de 150 m² de surface de plancher (SP) :

Construction existante 130 m ² SP	Construction projetée : 30 m ² SP *
---	--

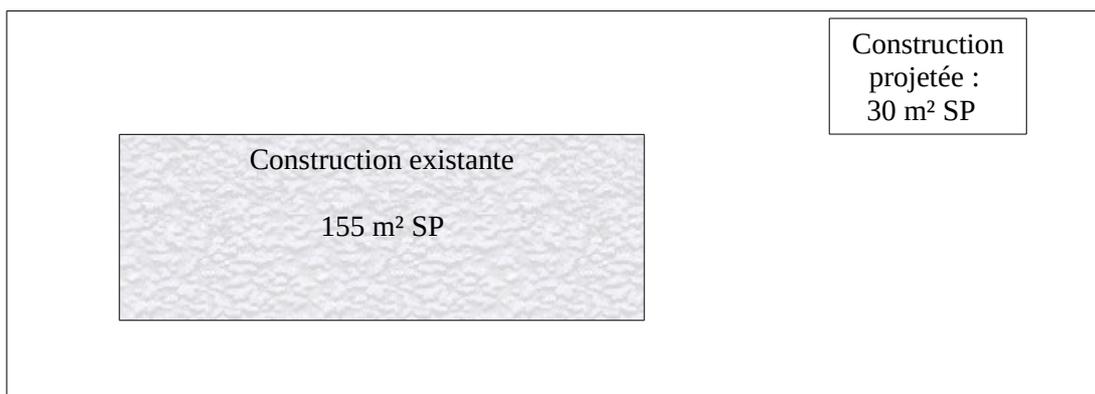
Si la construction existante a une surface de plancher de moins de 150 m² mais que l'extension, même de moins de 150 m² porte le tout à plus de 150 m², le recours à un architecte est obligatoire.

* cf également pour les formalités, le tableau joint en annexe (Recours obligatoire à l'architecte et modification de l'article R431-2 du CU - Formalités à accomplir pour les **extensions sur constructions existantes de 21 à 40 m² de surface de plancher en zone U des POS/PLU**)

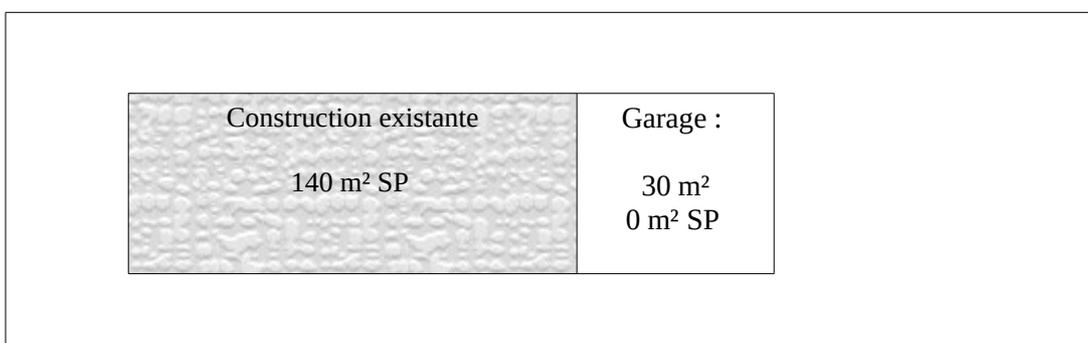
- Obligation de recours à un architecte lorsque les travaux projetés portent sur un immeuble existant d'une SP supérieure à 150 m² :



- Pas d'obligation de recours à un architecte pour la construction d'une annexe de - de 150 m² séparée de l'habitation existante

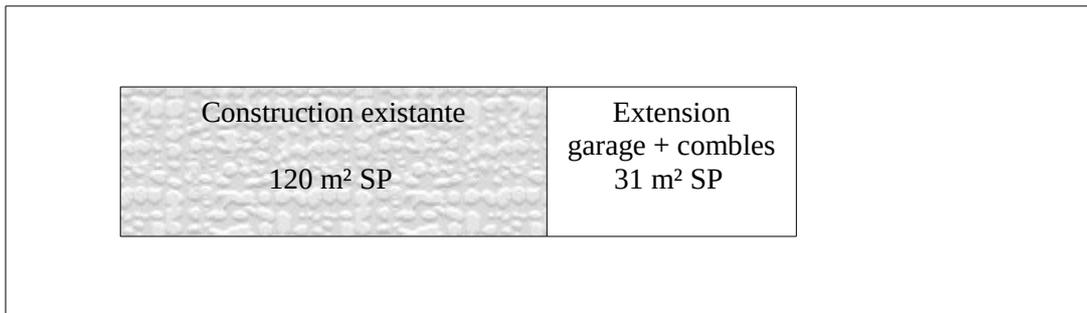


- Pas d'obligation de recours à un architecte pour la construction d'un garage en extension de l'habitation existante

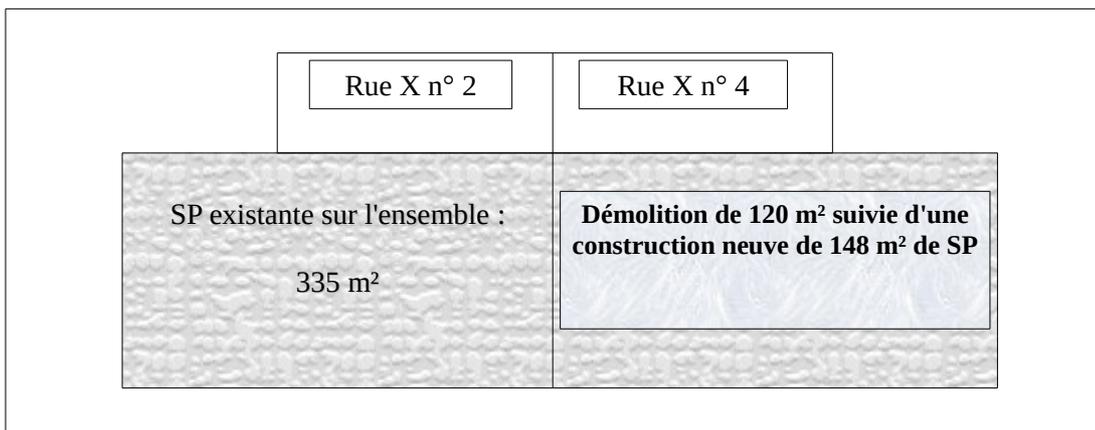


.../

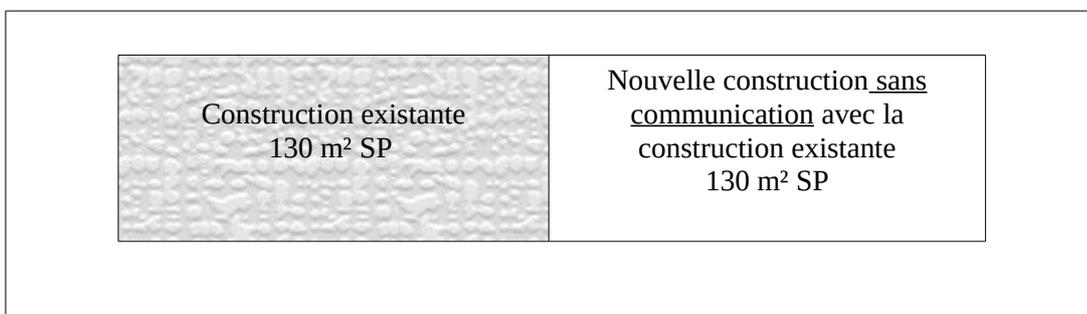
- Obligation de recours à un architecte pour la construction d'un garage et de combles (31 m² de SP) en extension de l'habitation existante de 120 m²



- Obligation de recours à un architecte en cas de démolition non encore exécutée suivie de l'édification d'une partie neuve de moins de 150 m² de SP ne touchant qu'un bâtiment sur les deux existants formant **un bâtiment d'habitation unique** :



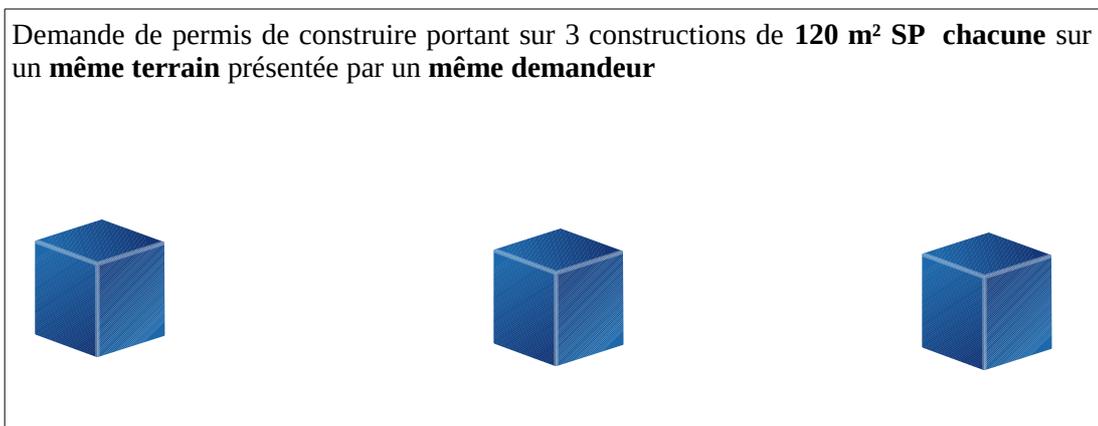
- Pas d'obligation de recours à un architecte pour une construction d'une surface de plancher de 130 m² accolée à une construction existante de 130 m² mais sans communication avec elle



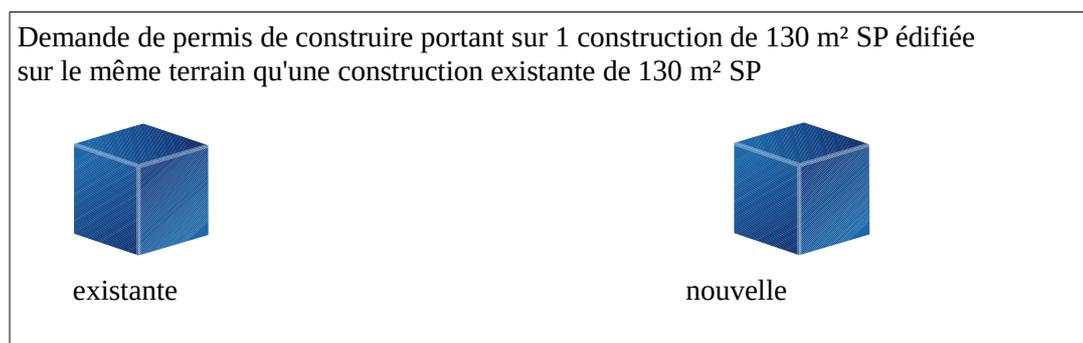
.../

2 - Les projets comprenant plusieurs constructions

- Obligation de recours à un architecte :



- Pas d'obligation de recours à un architecte :



3 - Autres exemples

Construction de bâtiments mixtes :

Si des locaux d'habitation et des locaux à usage agricole sont **dans un même bâtiment**, le recours à un architecte est obligatoire dès lors que la surface de plancher du projet, même si la SP et l'ES sont inférieures à 800 m², compte plus de 150 m² de SP affectés à l'habitation.

Il ne l'est pas si la surface de plancher affectée à l'habitation est inférieure à 150 m² pour un projet mixte de moins de 800 m².

Extension d'un bâtiment en construction :

Si l'extension est faite sur un bâtiment en cours de construction et résulte d'un permis de construire modificatif la surface initiale et la surface d'extension s'ajoutent l'une à l'autre. Le recours à un architecte est donc nécessaire lorsque leur surface dépasse le seuil légal.

.../

Nécessité de prendre en compte l'objet des travaux :

Exemple : La nécessité de recourir à un architecte ne s'apprécie pas au regard de la surface existante au moment du dépôt de la demande de permis de construire mais au moment où les travaux soumis à permis seront effectivement réalisés. Le recours à un architecte n'est donc pas nécessaire lorsque la démolition envisagée d'une partie du bâtiment destiné à être aménagé devrait ramener sa surface à moins de 150 m².

4 - Règles d'instruction des dossiers pour lesquels le recours à un architecte est obligatoire :

- Absence de signature, de cachet et pièces non visées :

Le dossier doit faire l'objet d'une demande d'information manquante pour compléter le dossier.

Le demandeur est invité à remplir la rubrique permettant d'identifier l'architecte. Celui-ci doit apposer sa signature et son cachet sur le formulaire de demande ainsi que **sur toutes les pièces qui constituent le projet architectural** exigé par l'article L 431-2 du code de l'urbanisme.

En l'absence de cette signature à l'expiration du délai de trois mois, la demande fait l'objet d'un rejet tacite car elle n'a pas permis de contrôler qu'elle remplissait les exigences de recours à un architecte.

- Recours obligatoire à un architecte et PC modificatif :

On ne contrôle pas le fait que le PC initial est signé par archi « X » et le PC modificatif archi « Y ».

5 - Vérification par les services ADS de l'inscription au tableau de l'ordre des architectes et dénonciation des signatures de complaisance (article 85 de la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine - loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016)

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.