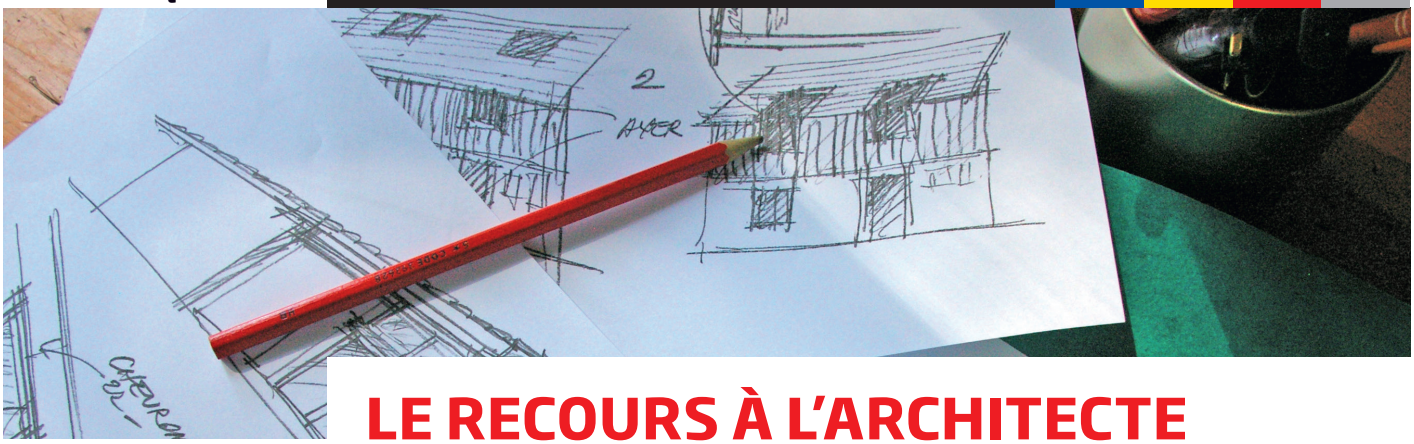


LE RECOURS À L'ARCHITECTE

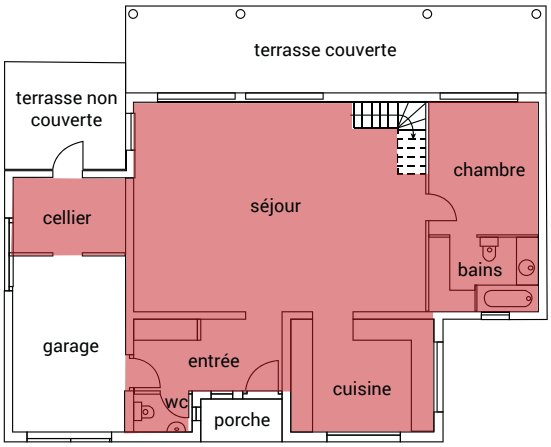
La loi sur l'architecture précise que, dans certains cas, le recours à l'architecte est obligatoire pour dessiner le projet et déposer le Permis de Construire.

ARCHITECTE OBLIGATOIRE

Un Permis de Construire doit être obligatoirement établi par un architecte dans les cas suivants :

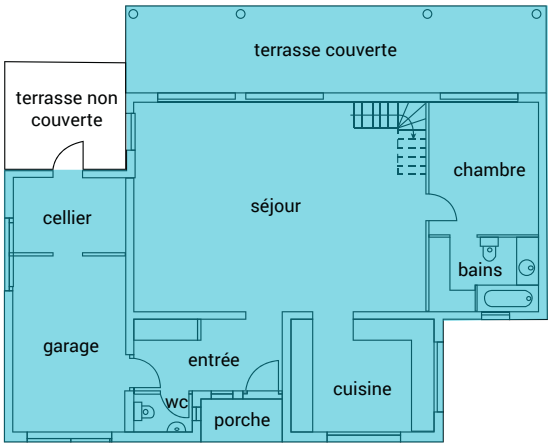
- Lorsque la Surface de Plancher** créée, dépasse 150 m² pour les constructions neuves autres qu'agricoles, ou 800 m² pour les constructions agricoles, ou 2 000 m² pour les serres ;
- Si le demandeur est une personne morale (société, SCI, collectivité, association, etc.) ;
- Si on crée un lotissement de plus de 2 500 m² ;
- Lorsque les travaux sur construction existante conduisent la surface de plancher totale à dépasser le seuil de 150 m².

Surface de Plancher



Surface de plancher

L'emprise au sol



L'emprise au sol

Remarque : L'exonération du recours à l'architecte, concernant les personnes physiques, ne se limite pas aux personnes qui entendent affecter la construction à leur usage personnel pour y habiter ou y exercer leur profession, mais s'étend à l'ensemble des personnes qui construisent en vue de conserver pour elles-mêmes la propriété de la construction, que celle-ci soit destinée à un usage personnel ou à être donnée en location *. Lorsque la construction initiale dépasse déjà le seuil de 150 m² SP, les travaux soumis à PC devront obligatoirement être établis par un architecte.

PERMIS MODIFICATIF

Le permis modificatif doit être instruit dans les mêmes formes que le permis initial.
Si pour le Permis de Construire initial, il y avait un recours obligatoire à l'architecte, le Permis de Construire modificatif y est également soumis. Il ne doit cependant pas être obligatoirement déposé par le même architecte.

⚠ Attention : L'architecte dispose d'une propriété intellectuelle sur son œuvre, il faut donc disposer de l'autorisation du 1er architecte pour que le second puisse déposer un modificatif.

LE RECOURS À L'ARCHITECTE DANS LE CAS DE TRAVAUX SUR CONSTRUCTION EXISTANTE

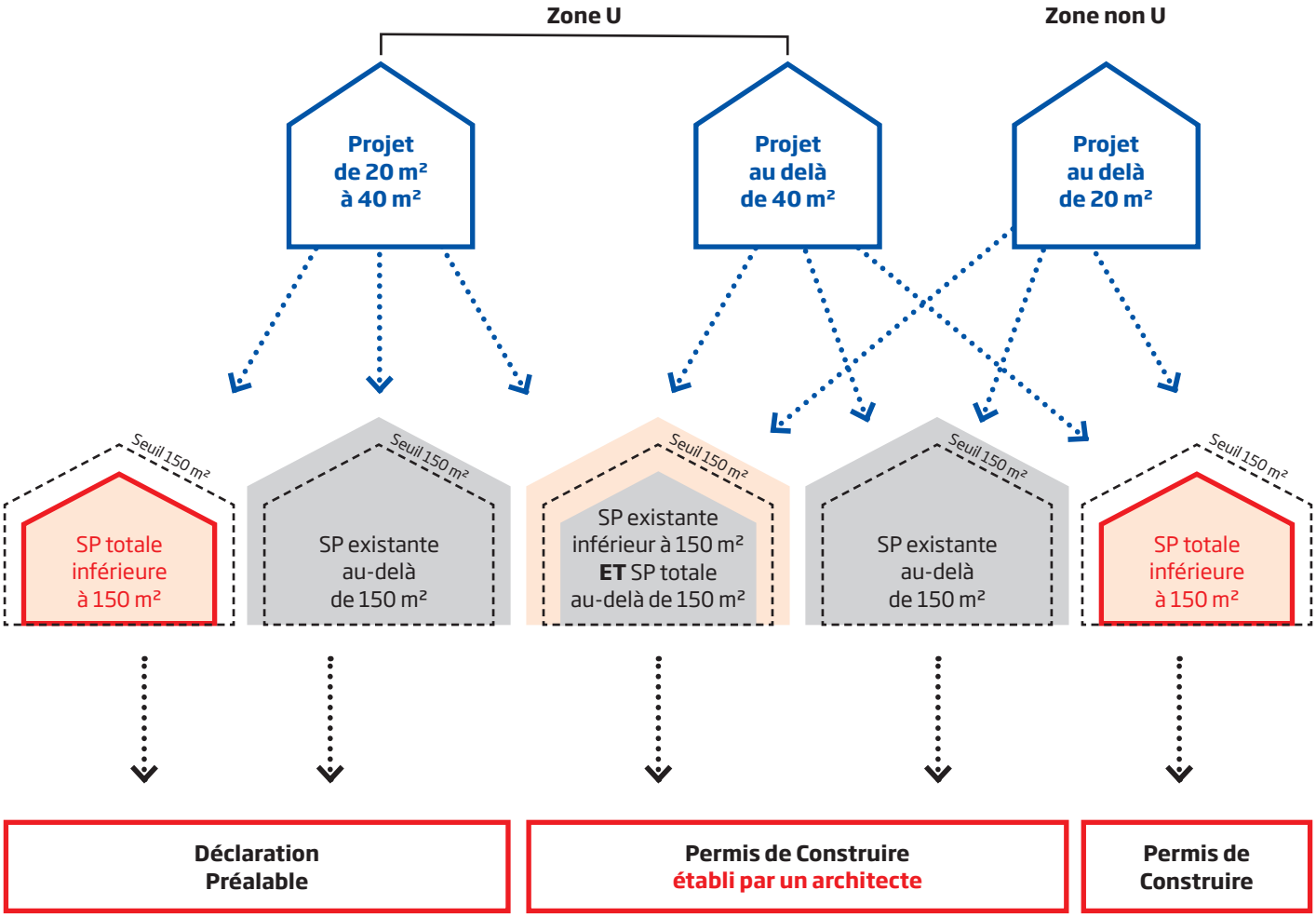


schéma © CAUE 79

LE CONSEIL CAUE

› Ne pas oublier de signer un contrat avec son architecte **.

⚠ Attention :

En vertu des articles 3 et 15 de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, l'architecte doit établir et signer le projet architectural et donc tous les documents qui le composent. Il doit donc réaliser les différents plans, les signer et signer également le formulaire CERFA dans la rubrique réservée en 4.1.

Le projet architectural objet d'une demande de Permis de Construire ne doit pas être simplement signé et tamponné d'un architecte, il doit avoir été conçu par ce même architecte.
La signature de complaisance est caractérisée dès lors que l'architecte a signé un projet qu'il n'a pas établi. Peu importe que cette signature ait donné lieu à rémunération ou pas.
L'architecte encourt des sanctions pénales et une radiation temporaire de l'Ordre des architectes. Son client, le constructeur ou le maître d'œuvre, peuvent être désignés complices de l'infraction. L'architecte prend également le risque que son assureur ne le garantisse pas en cas de sinistre.

La loi sur La Création Artistique, à l'architecture et au Patrimoine *** informe que toute personne qui a sollicité un architecte doit mentionner sur le panneau d'affichage du Permis de Construire le nom de l'architecte. Il doit également obligatoirement mentionner le nom de l'architecte et la date d'achèvement de l'ouvrage sur l'une des façades du bâtiment. Le propriétaire de l'ouvrage ne pourra pas s'opposer à cette demande, mais l'architecte pourra lui proposer une plaque de son choix. Le coût restant au propriétaire.

RÉFÉRENCES

* Cf. CAA. 17 mai 1994, n°93BX : JC éd. N 1995, jurispr., p.155

** Cf. fiches CAUE sur ces sujets

*** article 78 de la loi LCAP qui reprend le nouvel article L.650-2 du Code du patrimoine

Recours à l'architecte :
› Loi sur l'architecture du 3 Juillet 1977
› article 82 de la loi sur La Création Artistique, à l'architecture et au Patrimoine (dite loi LCAP)
› Code de l'urbanisme : articles L.441-4 et R.431-2