



RECOURS A L'ARCHITECTE

AVRIL 2024

QUAND DOIT-ON AVOIR RECOURS A L'ARCHITECTE ?



Le recours à l'architecte est obligatoire¹ pour toute demande de permis de construire (PC) et de permis d'aménager (PA) pour les personnes morales. En revanche, il ne l'est pas pour les travaux qui entrent dans le régime déclaratif (*déclaration préalable* : DP). S'agissant des personnes physiques et des indivisions le recours à l'architecte **n'est obligatoire que pour certains cas²** (cf : *tableau récapitulatif ci-dessous*).

		Droit commun ³	Zone U du PLU ⁴
Construction nouvelle par une personne physique			
Surface de plancher ≤ 150m ²		PC sans architecte	
Surface de plancher > 150m ²		PC avec architecte	
Construction nouvelle à usage agricole par un exploitant agricole (personnes physique ou morale)			
Surface de plancher ou emprise au sol ≤ 800m ²		PC sans architecte	
Surface de plancher ou emprise au sol > 800m ²		PC avec architecte	
Serre de production si pied droit > 4m de hauteur et surface de plancher ou emprise au sol > 2000m ²		PC avec architecte	
Extension d'une construction ayant une surface de plancher existante < 150m² par une personne physique			
Surface de plancher après extension < 150m ²	Extension >5m ² et ≤ 20m ²	DP	
	Extension >20m ² ≤ 40m ²	PC sans architecte	DP
	Extension > 40m ²	PC sans architecte	
Surface de plancher après extension >150m ²	Extension >5m ² et ≤ 20m ²	DP	
	Extension >20m ²	PC avec architecte	
Extension d'une construction ayant une surface de plancher existante > 150m² par une personne physique			
Extension >5m ² et ≤ 20m ²		DP	
Extension >20m ² et ≤ 40m ²		PC avec architecte	DP
Extension > 40m ²		PC avec architecte	
Constructions nouvelles sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments par une personne physique			
Construction > 150m ²		PC avec architecte	
Projet avec plusieurs constructions > 150m ² (seuil doit être calculé sur l'ensemble du projet)		PC avec architecte	
Permis déposé par 2 demandeurs différents par une personne physique			
Si projet immobilier unique sur même unité foncière	Ensemble du projet > 150m ²	PC avec architecte	
	Ensemble du projet ≤ 150m ²	PC sans architecte	
Si projet immobilier n'est pas unique sur même unité foncière	Projets pris individuellement > 150m ²	PC avec architecte	
	Projets pris individuellement ≤ 150m ²	PC sans architecte	
Permis modificatif pour les nouvelles constructions par une personne physique			
PC initial avec archi		PC modificatif avec architecte	
Surface de plancher de la construction principale > 150m ²		PC avec architecte	
Surface de plancher de la construction principale ≤ 150m ²		PC sans architecte	
Permis modificatif pour constructions à usage agricole par un exploitant agricole (personne physique ou morale)			
PC initial avec archi		PC avec architecte	
Surface de plancher ou emprise au sol modifiée > 800m ²		PC avec architecte	
Surface de plancher ou emprise au sol modifiée ≤ 800m ²		PC sans architecte	
Changement de destination par une personne physique			
Surface de plancher après travaux ou modification de la structure porteuse > 150m ²		PC avec architecte	
Transformation d'un garage en pièce d'habitation		DP	

¹Art L 431-1 du code de l'urbanisme

² Art R 431-2 du code de l'urbanisme

³ Zones A, N et AU des PLU ou communes soumises au RNU ou avec une carte communale

⁴ Article R 421-14 du code de l'urbanisme

Pour le **permis de construire déposé par deux demandeurs différents** sur une même unité foncière, on parle de **projet immobilier unique** lorsque le bâtiment est mitoyen ou avec un accès unique. Dans cette situation, le dépôt d'un seul permis doit être imposé⁵ et la surface de plancher prise en compte est celle de l'ensemble du projet.

Dans le cas contraire, **un projet n'est pas considéré comme unique** lorsqu'il n'existe pas de lien physique et fonctionnel entre les différentes constructions. Dans ce cas, il est possible de fractionner l'ensemble immobilier en plusieurs permis de construire, ici la surface de plancher prise en compte est celle de chaque projet pris individuellement (cf tableau ci-dessus).

Attention : Dans le cas des permis échelonnés dans le temps sur une même parcelle/unité foncière, si le premier PC a une surface de plancher inférieure à 150m² et qu'une seconde demande (DP/PC) est déposée avant l'expiration des 3 mois du recours des tiers suite au dépôt de la déclaration attestant l'achèvement des travaux faisant passer la surface de plancher totale au-delà des 150m², sans avoir recours à un architecte, cela constitue un détournement de procédure motivant un refus.

DECLARATION DE L'ARCHITECTE ET VERIFICATION DE L'AUTHEENTICITE

Les pétitionnaires dont le projet entre dans les conditions énoncées ci-dessus **doivent indiquer l'identité de l'architecte dans le cadre dédié figurant dans le Formulaire Cerfa** (voir exemple ci-dessous).

NB : Le pétitionnaire est libre de faire appel à un architecte même si son projet ne remplit pas les conditions énoncées ci-dessus.

Lors de chaque projet, l'architecte doit le déclarer auprès de l'Ordre et obtient alors le **N° de récépissé de déclaration à l'ordre des architectes**. Cette démarche est également à faire pour les permis modificatifs (et ce quelle que soit la nature des modifications).

Ce N° ne doit pas être confondu avec le numéro d'inscription à l'ordre des architectes, qui correspond à la validation par l'Ordre des Architectes du droit d'exercer ce métier sur le territoire national.

Depuis le 1^{er} janvier 2022 et le passage à la dématérialisation, la signature de l'architecte n'est plus requise dans le formulaire Cerfa. En effet, cette dernière est remplacée par ce N° de récépissé. En revanche, les autres pièces du dossier telles que les plans doivent comporter la signature de l'architecte, y compris dans le cadre d'un permis modificatif.

The image shows a screenshot of the Cerfa form for 'PERMIS DE CONSTRUIRE OU D'AMENAGER'. The top section is titled 'Vérification de l'authenticité d'un numéro de récépissé'. Below this, there is a section for 'Vérification d'un récépissé de permis d'aménager ou de construire' with a text box for 'Numéro de déclaration' and a green button labeled 'Vérification du récépissé'. To the left, there is a section for 'Architecte' with various fields for personal and professional information. A callout box on the right contains the text: 'Bon à savoir : Le site internet de l'ordre des architectes propose un outil en ligne permettant de vérifier si le N° de récépissé figurant dans le Cerfa est valable, disponible à l'adresse suivante : <https://permis.architectes.org/verification-recepisse>'.

Si le numéro est absent ou incorrect, le dossier pourra faire l'objet :

- d'un courrier d'incomplet entraînant une modification du délai d'instruction,
- d'un refus s'il s'avère que le dossier n'est pas établi par un architecte inscrit à l'ordre ou si l'architecte a signé un projet qu'il n'a pas établi (*signature de complaisance*).

En présence d'une signature de complaisance, l'autorité compétente est dans l'obligation de refuser le permis de construire en cours d'instruction.

Dans le cas où le permis de construire aurait été obtenu par fraude (*c'est-à-dire avec l'intention d'induire en erreur l'administration et avec la preuve que le pétitionnaire ne pouvait ignorer ce caractère trompeur*), celui-ci peut être retiré par l'administration **sans conditions de délai**⁶ et donc même au-delà du délai maximum de 3 mois⁷ suivant la décision de non-opposition tacite ou explicite. En effet, une autorisation d'urbanisme qui serait accordée malgré une signature de complaisance, un faux numéro de récépissé ou le non-recours à l'architecte se trouverait entachée d'illégalité et devrait faire l'objet d'un retrait ou d'une annulation dans le cadre d'un recours pour excès de pouvoir.

⁵ CE 17/07/2009 – n° 301615

⁶ CE 09/10/2017 – n°398853

⁷ Art. L. 424-5 du CU