QUAND FAIRE APPEL À UN.E ARCHITECTE

Le recours à l'architecte

Fiche conseil | juridique

caue37.fr

L'architecte, par ses compétences et son savoir-faire, est le garant de la qualité et la durabilité des constructions, de leur insertion dans le site et le paysage et de l'esthétique des bâtiments.

Il peut également vous amener à réaliser des économies sur la construction : fonctionnalité et optimisation des espaces, techniques constructives adaptées au projet...

En principe, le recours à l'architecte est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, l'article R.431-2 du code de l'urbanisme précise les exceptions au recours obligatoire à l'architecte (dérogation).

« 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 ».

La loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 LCAP a modifié le seuil du recours à l'architecte, il est désormais fixé à **150m²** de surface de plancher et d'emprise au sol.

Depuis le 1er mars 2017, toute demande de permis de construire est soumise à ce seuil. L'absence de recours à l'architecte lorsqu'il est obligatoire conduit à prononcer un refus de permis de construire.

L'obligation de recourir à un architecte est souvent vue comme une contrainte. Pourtant, ce professionnel peut vous apporter une aide d'une grande utilité pour votre projet.

Il serait dommage de s'en passer !

Rochecorbon (37)

Les dispenses de recours à l'architecte

Ne sont pas tenus de recourir à un architecte les personnes physiques ou les exploitants agricoles ou les coopératives d'utilisation de matériel agricole qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

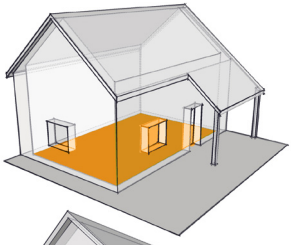
- Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150m² ;
- Une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas 800m² ;
- Des serres de production dont le pied droit a une hauteur 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 2000m².

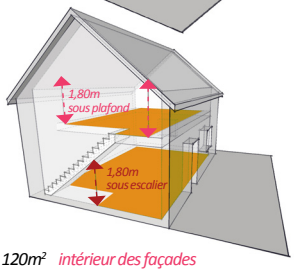
Calcul de la surface de plancher

La surface de plancher se calcule à partir de critères précis selon qu'il s'agit d'une maison ou d'un immeuble collectif sur l'ensemble de l'unité foncière, c'est-à-dire toutes les parcelles d'une même propriété d'un seul tenant.

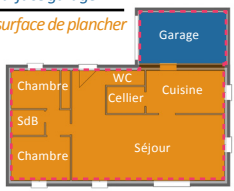
Pour une maison, la surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 m. Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction (c'est-à-dire à l'intérieur de la construction, d'un mur de façade à un autre). À partir de cette surface de plancher, certaines surfaces sont déduites pour obtenir la surface de plancher définitive.

- Vides et trémies qui correspondent aux escaliers et ascenseurs
- Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80m
- Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, plancher ne supportant pas un tel usage).

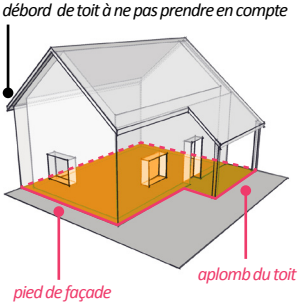




120m² *intérieur des façades*
-20m² *surface garage*
=100m² *surface de plancher*



Calcul de l'emprise au sol



Elle correspond à la projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénatures (bandeaux corniches), ou simple débords de toitures sans encorbellement ni poteaux de soutien.

Pour la méthode de calcul de recours à l'architecte, seule l'emprise au sol constitutive de la surface de plancher est à prendre en compte. L'emprise au sol des garages est déduite.

CRÉDITS : *sauf mention contraire, toutes les photos et illustrations du présent document © CAUE 37*

modénature

Ornement profilé saillant en façade. Les moulures appartiennent à cette famille.

encorbellement

construction en saillie du plan d'un mur et soutenue en porte à faux.

Professions habilitées à signer les PC en qualité d'architecte

Il faut une inscription au tableau régional de l'Ordre des architectes ou une autorisation spécifique pour les ressortissants étrangers à l'Union Européenne.

Recours architecte pour les personnes construisant ou modifiant pour elles-mêmes depuis le 1er mars 2017			
		en droit commun	en zone U des POS/PLU
Construction nouvelle soumise à PC			
Surface de plancher inférieure ou égale à 150m²		PC sans architecte	
Surface de plancher supérieure à 150m²		**PC avec architecte**	
Extension sur une construction existante inférieure ou égale à 150m2 de surface de plancher			
Si la surface de plancher future ou l'emprise au sol, après extension, est inférieure ou égale à 150m²	Extension d'une surface de plancher et d'une emprise au sol inférieures ou égales à 20m²	*Déclaration préalable*	
	Extension d'une surface de plancher et d'une emprise au sol supérieures à 20m² et inférieure ou égale à 40m²	PC sans architecte	*Déclaration préalable*
	Extension supérieure à 40m² de surface de plancher ou d'emprise au sol	PC sans architecte	
Si la surface de plancher future ou l'emprise au sol, après extension, est supérieure à 150m²	Extension d'une surface de plancher et d'une emprise au sol inférieures ou égales à 20m²	*Déclaration préalable*	
	Extension d'une surface de plancher et d'une emprise au sol supérieures à 20m² et inférieures ou égales à 40m²	**PC avec architecte**	
	Extension supérieure à 40m² de surface de plancher ou d'emprise au sol	**PC avec architecte**	
Extension sur une construction existante supérieure à 150m2 de surface de plancher			
Extension d'une surface de plancher et d'une emprise au sol inférieures ou égales à 20m²		*Déclaration préalable*	
Extension d'une surface de plancher et d'une emprise au sol supérieure à 20m² et inférieure ou égale à 40m²		**PC avec architecte**	*Déclaration préalable*
Extension supérieure à 40m² de surface de plancher ou d'emprise au sol		**PC avec architecte**	

Cette obligation de recourir à un architecte concerne uniquement les demandes de permis de construire et les permis d'aménager comportant une construction relevant du PC (art. R 441-6 CU).
Elle ne s'applique pas aux déclarations préalables.

ADRESSES UTILES

Votre mairie
Renseignez-vous sur le règlement d'urbanisme de votre commune.

UDAP 37 Unités départementales de l'architecture et du patrimoine
Si votre projet est situé dans le périmètre d'un édifice protégé, consultez les préconisations du UDAP 37 sur son site **www.sdap-37.culture.gouv.fr**

Service-public.fr
Informations réglementaires et juridiques sur ce site institutionnel **www.service-public.fr**

Ordre des architectes
Si vous cherchez un architecte contactez l'ordre des architectes **www.architectes.org**

CAUE 37
Vous conseille gratuitement pour votre projet. **Prenez rendez-vous !**
34 place de la Préfecture _ 37000 TOURS
02 47 31 13 40 _ caue37@caue37.fr _ **www.caue37.fr**

37 Indre-et-Loire c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement