Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Droit construction - Recours ou non à un architecte

Par Beupha

Bonjour,

Je suis confronté à un problème, en temps que dessinateur, je réalise fréquemment des permis pour des particuliers.

Je viens de passer 3h à éplucher toutes les sources trouvables, et je suis face à une contradiction dans les textes, je m'explique : pour la construction d'un garage de 25m² accolé à une construction existante (par exemple 120m² habitable + 20m² de garage), un client me dit que je ne peux réaliser le permis car il lui faut un architecte puisque le total est porté au delà de 150m² d'emprise au sol.
Vérifiable ici : https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20568

Hors, sur l'article 431-2 du code de l'urbanisme, (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000038682379/), il est dit qu'on peut de dispenser d'un architecte pour :
a) Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas cent cinquante mètres carrés

Il est donc seulement pris en compte la surface de plancher (soit un peu plus de 120m² dans mon exemple)

D'ailleurs, on voit bien sur les versions précédente de l'article qu'il était également mention d'emprise au sol, mais en excluant bien la partie lié au garage. J'imagine qu'ils ont totalement enlevé la notion d'emprise au sol pour simplifier la compréhension. Cela dit sur le site servicepublic.gouv (consultés en priorité par 90% des gens...) on parle toujours d'emprise au sol !

Sur quoi devrais-je me baser en priorité ?
J'ai également demandé à un architecte que je connais, qui m'a dit que ça dépendrait sur qui le dossier tomberait en instruction... pas rassurant pour affirmer à mon client que je peux bien réaliser son permis de construire !

Merci d'avoir pris le temps de lire, et, je l'espère, répondu pour me venir en aide !

Par Al Bundy

Bonjour,

Il faut se fier avant tout aux textes du code car le site du service public contient parfois des erreurs.

Si le recours à un architecte est la règle, les dispenses prévues à l'article R.431-2 permettent à beaucoup de particuliers d'y échapper.

Le dernier alinéa de cet article ne concerne que les cas visés aux b) et c) qui prennent en compte à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol. Voir en ce sens la réponse du 18/12/2018 à la question n°6969 du 27/03/2018 M. Richard FERRAND page 11735.

Par Beupha

Bonjour,

C'est ce que je me suis dit, d'ailleurs je suis tombé sur cette réponse de l'assemblée nationale qui en effet confirme ceci.
L'erreur est donc dans la retranscription sur le site service public !
Merci pour le retour rapide.