

L'interdit de régularisation dans le champ du recours obligatoire à l'architecte

Il arrive qu'un maître d'ouvrage, sur instance de l'autorité administrative, ou en cas de projet de vente de son bien immobilier, souhaite obtenir une autorisation d'urbanisme, a posteriori, régularisant une construction ou des travaux illicites.

En préambule il y a lieu de préciser que ce que l'on nomme communément le permis de régularisation ne désigne pas un type particulier d'autorisation d'urbanisme, au même titre que le permis de construire, de démolir ou d'aménager.

Néanmoins depuis la création du CERFA 16700*01 une catégorie d'autorisation d'urbanisme délivrée en cours de validité ou de régularisation vient semer le trouble.

Qu'en est-il donc des possibilités de régularisation de travaux effectués au mépris de l'obtention d'une autorisation d'urbanisme et du recours obligatoire à l'architecte ?

D'une part, l'article 1^{er} de la loi sur l'architecture, primant par sa spécialité le code l'urbanisme énonce que la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine **sont d'intérêt public**. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir **s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt**.

D'autre part, le permis de régularisation ne peut être envisagé que si les normes d'urbanisme applicables à la construction le permettent.

De ce cadre, il est aisé de comprendre que la volonté de rendre conforme une construction entrant dans le champ de compétence réservée aux architectes, édifiée sans autorisation d'urbanisme, ne peut être que malaisée.

Car le code de l'urbanisme est clair, pour les ouvrages entrant dans le champ de compétence réservée aux architectes « 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. » (L431-1 CDU)

Ce principe est confirmé aux articles R431-1 et L 431-2 CDU dont la lecture combinée amène à poser le principe selon lequel l'architecte doit être l'auteur du projet architectural composé des plans et documents écrits, de l'implantation des bâtiments, de leur composition, de leur organisation et de l'expression de leur volume ainsi que du choix des matériaux et des couleurs, projet architectural qui précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

La qualité d'auteur s'acquérant à l'origine de la conception il en découle que :

- Les constructions édifiées sans permis de construire alors que celui-ci était requis ;
- Comme les constructions réalisées initialement conformément à un permis de construire mais modifiées dans le temps sans autorisation d'urbanisme et sans recours à un architecte pour ce faire ;

Sont affectées d'un vice de conception non régularisable par un architecte qui ne peut intervenir que lorsqu'il a « établi » c'est-à-dire « substantiellement participé à la conception » du projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire.

Cet état de droit n'est d'ailleurs nullement remis en cause par l'exposé des 2 cas de régularisation qui sont érigés, au stade du contentieux de l'urbanisme par le législateur.

Sans entrer dans le détail de ces hypothèses posées aux articles L600-5 CDU et L600-5-1 CDU, la condition qui leur est commune réside dans le fait que la régularisation ne peut être ordonnée par le juge que si **le vice affectant une partie du projet peut être régularisé.**

Or, le fait pour un architecte qui n'a pas participé à l'élaboration d'un projet d'y apposer sa signature constitue une signature de complaisance, un plagiat et un délit de faux et usage de faux contraires aux codes de l'urbanisme, de déontologie des architectes, pénal, et à la Loi sur l'architecture.

Ce vice d'une particulière gravité ne peut être purgé et empêche toute régularisation des travaux édifiés sans autorisation d'urbanisme lorsque ceux-ci entrent dans le champ de la conception relevant de la compétence légale et exclusive de l'architecte.

Face à ce problème insoluble, ce sont aux maîtres d'ouvrage ou à l'autorité administrative d'assumer leurs responsabilités et en aucun cas aux architectes, dont les compétences ont été méprisées, de couvrir cette illégalité.