

14ème législature

Question N° : 101175	De M. Philippe Vitel (Les Républicains - Var)	Question écrite
Ministère interrogé > Culture et communication		Ministère attributaire > Culture et communication
Rubrique > urbanisme	Tête d'analyse > réglementation	Analyse > lotissement. permis d'aménager. perspectives.
Question publiée au JO le : 06/12/2016 Réponse publiée au JO le : 14/02/2017 page : 1268 Date de changement d'attribution : 07/12/2016		

Texte de la question

M. Philippe Vitel interroge Mme la ministre de la culture et de la communication sur la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (loi LCAP) du 7 juillet 2016, qui a créé un nouvel article L. 441-4 du code de l'urbanisme pour imposer à toute personne qui demande un permis d'aménager, de faire appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental. Ce même article impose le recours obligatoire à un architecte pour les lotissements dont la surface de terrain à aménager est supérieure à un seuil fixé par décret qui est actuellement en préparation dans les services de son ministère ainsi que dans celui du logement. Aussi, sachant que l'ordre des architectes, en liaison avec le Syndicat national des aménageurs lotisseurs, a proposé de fixer ce seuil à 2 000 m² de surface de terrain, qui semble correspondre à la grande majorité des lotissements, et celui de l'ordre des géomètres-experts qui lui propose de se référer à partir de 2 hectares, il lui demande vers quel seuil se dirige son ministère, sachant que le législateur a voulu, avec les dispositions votées, améliorer la qualité architecturale de tout projet urbanistique.

Texte de la réponse

L'article 81 de la loi no 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine consacre une approche pluridisciplinaire. Cet article prévoit, en effet, qu'une demande de permis d'aménager concernant un lotissement ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux a fait appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental dont, pour les lotissements de surface de terrain à aménager supérieure à un seuil fixé par décret en Conseil d'État, celles d'un architecte au sens de l'article 9 de la loi no 77-2 du 3 janvier 1977. Des réflexions et travaux ont été menés dans le cadre de la Stratégie nationale pour l'architecture. Ils ont notamment fait suite au rapport d'information de la commission des affaires culturelles et de l'éducation de l'Assemblée nationale porté par Monsieur Patrick Bloche, en juillet 2014, sur la « création architecturale ». Ces travaux ont mis en évidence la nécessité d'améliorer les modalités de conception du cadre de vie de demain, de construction et de production de l'architecture, particulièrement dans les territoires péri urbains et les extensions urbaines. Les opérations de lotissements participent fortement à l'urbanisation et, dans une proportion tout aussi importante, à la production de logements neufs. Dans ce cadre, éviter une consommation excessive des espaces agricoles et produire des quartiers et un habitat garants de la qualité du paysage et des usages des villes et villages sont des objectifs qu'il convient de poursuivre collectivement. Il est dès lors fondamental de nourrir, par l'apport de compétences professionnelles, l'évolution de la conception des lotissements à l'aune des enjeux énergétiques, écologiques, économiques et sociaux, et de la nécessité de produire du logement abordable. La détermination de ce



seuil a été l'objet d'une très large concertation et d'échanges avec l'ensemble des professionnels : architectes, urbanistes, paysagistes, maîtres d'œuvres, économistes, géomètres experts. Dans le cadre de cette concertation, diverses propositions ont été entendues : certains professionnels défendaient la fixation d'un seuil à zéro permettant de faire bénéficier de cette nouvelle disposition l'ensemble des territoires concernés et ainsi de lutter fortement contre les effets de l'étalement urbain. Les géomètres-experts ont, quant à eux, fait valoir la fixation d'un seuil élevé qui conduirait à réserver l'obligation de faire intervenir un architecte à une minorité de permis d'aménager les lotissements. Suite à ce processus de concertation, une solution d'équilibre a été retenue, avec la détermination d'un seuil à 2 500 m² de terrain à aménager. Ce seuil est supérieur aux 2 000 m² préconisés par de nombreux acteurs du secteur et notamment le Syndicat national des aménageurs-lotisseurs, la Fédération nationale des conseils d'architecture d'urbanisme et d'environnement, le Conseil national de l'Ordre des architectes ou le Conseil français des urbanistes, ainsi que de nombreux professionnels. Ce seuil, désormais déterminé, permettra de rendre applicable l'objectif recherché par le législateur et de contribuer à l'augmentation de la qualité de la conception des lotissements construits. Il n'a pas d'impact sur les missions et les actes réglementés par la loi no 46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres-experts, pour lesquels le monopole des géomètres est donc conservé.