



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 100710

Texte de la question

M. Gilles Lurton appelle l'attention de Mme la ministre de la culture et de la communication sur l'article 81 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine. Cet article prévoit que la demande de permis d'aménager concernant un lotissement ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation a fait appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet mais également si la surface de terrain à aménager est supérieure à un seuil. Ce seuil de surface de terrain à aménager pour la construction d'un lotissement sera fixé en décret en Conseil d'État prochainement et déterminera la surface à partir de laquelle le recours à un architecte est obligatoire. Il s'avère que le Conseil national de l'ordre des architectes (CNOA) ainsi que le Syndicat national des aménageurs lotisseurs (SNAL) ont publié au mois de septembre 2016 une préconisation conjointe défendant que la nouvelle obligation de recours à un architecte pour le permis d'aménager soit effective dès 2 000 m². Ce seuil est particulièrement bas et rendra quasi-systématique le recours à un architecte puisque la surface moyenne des terrains à bâtir (tous types de constructions confondus) en France se situe aux alentours de 1 100 m². La profession des géomètres-experts est très inquiète du seuil préconisé par la profession des architectes. Ils craignent qu'à terme, si ce seuil devait être retenu dans le décret, cette disposition impacte économiquement leurs entreprises et leurs emplois. Aussi, il souhaiterait connaître le seuil de surface de terrain à bâtir que la ministre compte retenir dans le décret d'application de l'article 81 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 ainsi que des suites qu'elle entend donner aux préconisations du CNOA et du SNAL.

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.

Données clés

Auteur : [M. Gilles Lurton](#)

Circonscription : Ille-et-Vilaine (7^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 100710

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Culture et communication

Ministère attributaire : Culture et communication

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [15 novembre 2016](#), page 9328

Réponse publiée au JO le : [14 février 2017](#), page 1268