



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 101786

Texte de la question

M. Dominique Tian attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur les conséquences de l'article L. 144-4 du code de l'urbanisme. Cet article modifié par la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (loi LCAP) du 7 juillet impose 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. Il impose aussi le recours à un architecte pour les lotissements dont la surface de terrain à aménager est supérieure à un seuil fixé par décret. En septembre 2016, le Conseil national de l'ordre des architectes (CNOA) et le Syndicat national des aménageurs lotisseurs (SNAL) ont rendu un avis conjoint préconisant le recours à un architecte pour le permis d'aménager dès 2 000 m². Le Conseil supérieur de l'ordre des géomètres-experts a proposé au ministère du logement et au ministère de la culture d'établir un seuil de 20 000 m² pour les communes disposant d'un PLU avec orientation d'aménagement ou orientation d'aménagement et programmation et un seuil à 10 000 m² pour les communes ne disposant pas d'un PLU avec OAP. Aussi, il souhaiterait connaître le seuil que le Gouvernement entend fixer par ce décret afin de sécuriser ces professions.

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 de notre pays 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 du seuil prévu à l'article 81 de la loi no 2016-925 du 7 juillet 2016 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, aménageurs. 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 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres-experts, pour lesquels le monopole des géomètres est donc conservé.

Données clés

Auteur : [M. Dominique Tian](#)

Circonscription : Bouches-du-Rhône (2^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 101786

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Logement et habitat durable

Ministère attributaire : Culture et communication

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [27 décembre 2016](#), page 10645

Réponse publiée au JO le : [21 février 2017](#), page 1479