



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Article 26 quater du code de l'urbanisme et PAPE

Question écrite n° 21634

Texte de la question

M. Paul Molac alerte M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement sur l'article 26 *quater* du code de l'urbanisme. En 2016, la loi création, architecture, patrimoine portée par Fleur Pellerin a prévu de réserver en exclusivité aux architectes, le projet architectural, paysager et environnement (PAPE) du lotissement sur la base d'un seuil supérieur à 2 500 m². Depuis toujours, les géomètres-experts ont défendu une approche pluridisciplinaire pour tous les projets d'aménagement urbain afin de préserver la qualité de notre cadre de vie. Toutefois, l'article 26 quater a été ajouté au code de l'urbanisme privant les géomètres-experts d'un secteur économique important. De plus, l'ajout de cet article revient à dire que les architectes-urbanistes sont les seuls professionnels compétents en matière architecturale et environnementale. Cependant, les meilleurs PAPE résultent incontestablement d'équipes pluridisciplinaires, à compétences multiples qui souhaitent travailler ensemble afin de garantir la qualité d'un cadre de vie. Il souhaite avoir son avis sur les dispositions que ce dernier est prêt à faire pour satisfaire les géomètres-experts et l'ensemble des parties pour l'élaboration d'un PAPE.

Texte de la réponse

Suite à sa modification par loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et de la Nature (ELAN), l'article L. 441-4 du code de l'urbanisme dispose 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 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 n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ou celles d'un paysagiste concepteur au sens de l'article 174 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages ». Le seuil a été fixé à deux mille cinq cents mètres carrés en application de l'article R. 441-4-2 du même code. S'agissant de l'article L. 441-4 du code de l'urbanisme, le Conseil d'État a jugé que le permis d'aménager, requis pour tout lotissement qui prévoit la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement, ou bien qui est situé dans un secteur sauvegardé, un site classé ou un site en instance de classement, a notamment pour objet d'autoriser les travaux d'aménagement destinés à rendre constructibles les lots issus de l'opération, au vu du programme et des plans de ces travaux indiquant, en particulier, les caractéristiques des ouvrages à réaliser, le tracé des voies et l'emplacement des réseaux, ainsi que d'un document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments. Il résulte des dispositions de l'article L. 441-4 du code de l'urbanisme, éclairées notamment par les travaux préparatoires de la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, que le législateur avait entendu imposer, dans le cadre d'un lotissement, le recours à un architecte lorsque la superficie du terrain à aménager excède un certain seuil. Cette disposition a été prise dans l'intérêt de la qualité des constructions futures et de leur insertion dans les paysages naturels ou urbains. Ce faisant, le législateur, qui n'a pas exclu le concours d'autres professionnels de l'aménagement, de

l'urbanisme ou des paysages, parmi lesquels les géomètres-experts, à la constitution du dossier de demande de permis d'aménager, et qui a prévu une dérogation en faveur des projets de faible importance, n'a pas porté une atteinte disproportionnée à la liberté d'entreprendre, au regard de l'objectif d'intérêt général qu'il poursuivait (CE, 21 juillet 2017, 408509). S'agissant de l'article R. 441-4-2 du code de l'urbanisme, le Conseil d'État a jugé de même qu'il « ne ressort pas des pièces du dossier, au regard de l'objectif poursuivi par le législateur de renforcement de la qualité des constructions futures et de leur insertion dans les paysages naturels ou urbains, que la fixation à 2 500 mètres carrés de la surface de terrain à aménager au-delà de laquelle il doit être recouru à un architecte afin d'établir le projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement soumis à permis d'aménager serait, en dépit du nombre des lotissements ainsi concernés, entaché d'erreur manifeste d'appréciation » (CE, 18 mai 2018, 408509). En conséquence, le fait que les dispositions de l'article L. 414-4 du code de l'urbanisme imposent le recours à un architecte ou désormais à un paysagiste-concepteur pour l'élaboration d'un projet architectural paysager et environnemental ne fait pas obstacle à ce que ce projet soit élaboré par une équipe pluridisciplinaire associant d'autres professionnels de l'aménagement, de l'urbanisme et des paysages, tels que les géomètres-experts, comme l'a confirmé récemment le Conseil d'État par sa décision du 8 avril 2019 (n° 411241). Il n'apparaît donc pas nécessaire de les faire évoluer. Elle laisse toutefois ce choix entre les mains du porteur de projet.

Données clés

Auteur : [M. Paul Molac](#)

Circonscription : Morbihan (4^e circonscription) - Libertés et Territoires

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 21634

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : [Ville et logement](#)

Ministère attributaire : [Ville et logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [16 juillet 2019](#), page 6641

Réponse publiée au JO le : [15 octobre 2019](#), page 9273