

ASSEMBLÉE NATIONALE

15 septembre 2015

CRÉATION, ARCHITECTURE ET PATRIMOINE - (N° 2954)

Adopté

AMENDEMENT

N° AC502

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 26, insérer l'article suivant:**

I. – La loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture est ainsi modifiée :

« 1° Au premier alinéa de l'article 3, après les mots : « autorisation de construire » et « permis de construire » sont insérés respectivement les mots : « ou d'aménager un lotissement au sens de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme » et « ou le projet architectural, paysager et environnemental faisant l'objet de la demande de permis d'aménager, » ;

« 2° L'article 4 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation au premier alinéa de l'article 3, le recours à l'architecte pour l'élaboration du projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement n'est pas obligatoire pour les lotissements créant une surface de plancher inférieure à un seuil fixé par décret en Conseil d'État. ».

II. – Après l'article L. 441-3 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 441-4 ainsi rédigé :

« Art. L. 441-4. - Conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, 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 à un architecte pour établir le projet architectural, paysager et environnemental faisant l'objet de la demande de permis d'aménager.

« Le recours à l'architecte pour l'élaboration du projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement n'est pas obligatoire pour les lotissements créant une surface de plancher inférieure à un seuil fixé par décret en Conseil d'État. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Conformément aux articles L. 421-2 et R.421-19 du code de l'urbanisme, les lotissements sont soumis à l'obtention d'un permis d'aménager, lorsque ceux-ci prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement.

Un lotisseur peut donc obtenir un permis d'aménager lui permettant de vendre chacun des lots à construire à des particuliers, qui déposeront à leur tour, chacun une demande de permis de

construire pour leur habitation personnelle, d'une surface individuelle inférieure au seuil de recours à l'architecte.

Dans ce cas, il est possible qu'aucun architecte ne soit intervenu dans la conception d'un tel aménagement, alors que le permis d'aménager doit comprendre « un document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des futurs bâtiments » (R. 441-2 à R. 441-8) et que l'article R442-5 prévoit que les demandes concernant les lotissements comportent un projet architectural, paysager et environnemental.

Le lotisseur est tenu de déclarer la surface totale à construire pour des raisons fiscales. En revanche, même si cette surface à construire dépasse le seuil de recours obligatoire à l'architecte, il n'a pas obligation de recourir à un architecte pour réaliser le plan d'aménagement du lotissement.

Cet amendement s'appuie sur les conclusions des groupes de travail de préfiguration de la Stratégie Nationale pour l'Architecture (SNA), lancée à l'initiative de la ministre de la culture et de la communication, qui ont mis en évidence la nécessité pour l'architecte d'investir le champ de la maison individuelle pour des raisons de qualité des paysages et d'accès des citoyens à l'architecture contemporaine.

Le présent amendement a pour objet de modifier l'article 3 de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977, en imposant le recours à l'architecte pour la réalisation du projet d'aménagement dans le cas de d'un lotissement, constitué d'un projet architectural, paysager et environnemental, prévu au R. 442-5 du code de l'urbanisme.

Il intègre également cette même disposition au sein du code de l'urbanisme dans un article L. 441-4 au sein du chapitre consacré au permis d'aménager sur le modèle des dispositions de ce même code relatives au recours obligatoire à l'architecte dans le cadre de la procédure de délivrance du permis de construire.

Un décret précisera pour quels lotissements les aménageurs seront dispensés de recourir à un architecte. Il ne pourra en tout état de cause s'agir que de lotissements dont l'impact sur le cadre de vie au sein du territoire sera faible en raison de la surface totale de plancher qui sera construite.