

ASSEMBLÉE NATIONALE

12 mars 2016

CRÉATION, ARCHITECTURE ET PATRIMOINE - (N° 3537)

Adopté

AMENDEMENT

N° AC279

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE 26 QUATER

Rédiger ainsi cet article :

« I. – À la première phrase du premier alinéa de l'article 3 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, après les mots : « autorisation de construire », sont insérés les mots : « ou d'aménager un lotissement au sens de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme » et, après les mots : « permis de construire », sont insérés les mots : « ou le projet architectural, paysager et environnemental faisant l'objet de la demande de permis d'aménager, ».

« II. – Le chapitre I^{er} du titre IV du livre IV du code de l'urbanisme est complété par un article L. 441-4 ainsi rédigé :

« Art. L. 441-4. – Conformément à 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 aux compétences nécessaires pour établir le projet architectural, paysager et environnemental, dont celles d'un architecte au sens de l'article 9 de la même loi.

« Le recours aux professionnels de l'aménagement et du cadre de vie 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.

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 l'article R442-5 prévoit que les demandes concernant les lotissements comportent un « Projet Architectural, Paysager et Environnemental ».

Cette disposition, qui permet de garantir la prise en compte de l'intérêt public des paysages, de l'architecture et de l'environnement, requiert la compétence de concepteurs.

Or, si, pour des raisons fiscales, le lotisseur est tenu de déclarer la surface qu'il prévoit d'édifier même si celle-ci dépasse le seuil de recours obligatoire, il n'est pas tenu de recourir à un concepteur et un architecte pour réaliser le plan d'aménagement du lotissement. A la suite de cela, pour chacun des lots, un permis de construire pourra être déposé sans qu'aucun architecte ne soit intervenu, si la surface de construction est inférieure au seuil.

La Stratégie nationale pour l'architecture, comme le rapport parlementaire sur la « création architecturale », rappellent la nécessité d'améliorer la qualité des constructions péri-urbaines quiconstituent une part importante de l'urbanisation des territoires de notre pays. Dans le cas de l'habitat, c'est la moitié des transactions de logements neufs qui s'y concentrent selon l'INSEE.

C'est pourquoi cet amendement affirme que le « Projet Architectural, Paysager et Environnemental » requiert des compétences précises en architecture, en paysage et en environnement dont celles de l'architecte.

Il a donc pour objet de modifier l'article 3 de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977, afin de le mettre en cohérence avec l'article 1, non modifié, qui prévoit en effet que « les autorités habilités à délivrer les autorisations de lotir doivent d'assurer du respect de l'intérêt public de la création architecturale, de la qualité des constructions et de leur insertion dans le milieu environnant ».

Ce faisant, et dans l'esprit de la loi de 1977, il indique que cette obligation se fait « sans préjudice du recours à d'autres personnes participant individuellement ou en équipe à la conception ». Il ne préjuge pas de l'organisation de l'équipe de maîtrise d'œuvre ni de la nature du demandeur.

Il intègre également cette même disposition dans le code de l'urbanisme par cohérence.