ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 101785

Texte de la question

M. Philippe Kemel appelle l'attention de Mme la ministre de la culture et de la communication sur l'application de 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, qui prévoit notamment qu'un décret en Conseil d'État fixe le seuil de recours à un architecte dans le cadre de l'aménagement d'un lotissement. En effet, l'article 81 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 ». Afin de répondre à la nécessité d'améliorer la qualité des lotissements et d'uniformiser les seuils applicables en matière d'aménagement, le Conseil supérieur de l'ordre des géomètres-experts a proposé à la ministre, dès le mois de juillet 2016, d'établir un seuil de 20 000 m² pour les communes disposant d'un plan local d'urbanisme (PLU) avec une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et de 10 000 m² pour celles ne disposant pas d'un PLU avec OAP. Or le 14 septembre 2016, les présidentes du Conseil national de l'ordre des architectes (CNO) et du Syndicat national des aménageurs lotisseurs (SNAL) ont rendu publique une préconisation conjointe défendant que la nouvelle obligation de recours à un architecte pour le permis d'aménager soit effective dès 2 000 m², le CNOA, s'étant toujours opposé à l'existence d'un seuil. Cependant, la surface moyenne des terrains à bâtir en France se situant aux alentours de 1 100 m², il semblerait que l'on se dirige vers un recours systématique à un architecte quasiment à chaque projet. Aussi, Il lui demande de lui indiquer ses intentions afin préserver l'esprit de l'article 81 de la loi LCAP.

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. Philippe Kemel
Circonscription : Pas-de-Calais (11e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 101785
Rubrique : Urbanisme
Ministère interrogé : Culture et communication
Ministère attributaire : Culture et communication

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 27 décembre 2016, page 10619
Réponse publiée au JO le : 21 février 2017, page 1479