

Lotissement : le recours à l'architecte est obligatoire pour l'aménagement des terrains de plus de 2 500 m²

Le décret n° 2017-252 du 27 février 2017 relatif à l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement, impose désormais de recourir à un architecte en vue du dépôt d'un permis d'aménager portant sur un lotissement de plus de 2 500 m². Une note technique¹ du 5 avril 2017 en précise les conditions d'application. L'objectif de cette mesure est d'améliorer la qualité architecturale des lotissements ainsi que leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

LE RECOURS OBLIGATOIRE A L'ARCHITECTE POUR L'AMENAGEMENT DES TERRAINS > 2 500 M²

Une obligation issue de la loi « CAP »

La loi « CAP » du 7 juillet 2016² instaure un nouvel article L. 441-4 du code de l'urbanisme, disposant 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 [d'un **architecte**] pour **établir le projet architectural, paysager et environnemental** (...) [des] lotissements de **surface de terrain à aménager supérieure à un seuil fixé par décret en Conseil d'Etat** (...) ».

Ce seuil d'application a été précisé par le décret du 27 février 2017.

Un seuil fixé à 2 500 m²

Pour établir le nouveau seuil, le décret n° 2017-252 du 27 février 2017 crée l'article R. 441-4-2 du code de l'urbanisme, **en vigueur depuis le 1^{er} mai 2017**, ainsi libellé :

« Le seuil mentionné à l'article L. 441-4 [du code de l'urbanisme] est fixé à **deux mille cinq cents mètres carrés** ».

Dans une note technique¹ du ministère du logement et de l'habitat durable du 5 avril 2017, le champ d'application temporel et matériel de cette nouvelle obligation a utilement été précisé.

PRECISIONS CONCERNANT LES LOTISSEMENTS AUTORISES DANS LE CADRE DE LA LEGISLATION ANTERIEURE

Une obligation limitée aux projets nouveaux

La note technique du 5 avril 2017 précise en effet que :

- les dispositions susvisées ne s'appliquent qu'aux **demandes de permis d'aménager déposées à compter du 1^{er} mai 2017** et non à celles obtenues à cette date mais déposées antérieurement ;

- **sont exclues** du champ d'application de ces dispositions **les demandes de modifications non substantielles**³ des lotissements dont le permis d'aménager a été délivré avant le 1^{er} mai 2017.

Sous réserve de modifications substantielles

A l'inverse, cette note rappelle qu'un permis modificatif pourrait être requalifié en nouvelle demande, entraînant le recours obligatoire à un architecte, en cas de **modifications substantielles**³ dont la note énumère les principales illustrations* :

- changement d'affectation du lotissement ;

- augmentation importante de sa surface de plancher ;

- **extension du périmètre du lotissement portant la surface de terrain à aménager à plus de 2 500 m².**

Compléments & Précisions

¹ Une note technique a une valeur juridique essentiellement informative.

² Loi n°2016-925 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

³ Ces modifications substantielles s'apprécient au regard de la jurisprudence traditionnelle du Conseil d'Etat qui contrôle le respect, par une demande modificative, de l'économie générale du projet.

* liste non exhaustive.

Département Droit public immobilier et énergie

Olivier Bonneau
Avocat associé - Docteur en droit public

Jean Gourdou
Professeur agrégé de droit public

Fabien Tesson
Maître de conférence en droit public

Maxime Bretelle
Juriste - Master II droit de l'urbanisme

Fanny Clerc
Avocat - Master II droit de l'urbanisme

Mélissa Rivière
Avocat - Master II droit public des affaires

Marion Gélinier
Avocat - Master II droit international et européen

Simon Guirriec
Juriste - Master II droit de l'urbanisme

Ginette Toé
Master II droit de l'urbanisme

Laura Descubes
Elève-avocat - Master II droit de l'urbanisme

Contact : ob@riviereavocats.com