



19/02/2018

Recours obligatoire à l'architecte pour l'élaboration du projet architectural, paysager et environnemental (PAPE) d'un permis d'aménager un lotissement dont la surface de terrain à aménager est supérieure à 2 500 m²

Pour mémoire, sont soumis à permis d'aménager les lotissements (*article R. 421-19 du code de l'urbanisme*) :

- qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement,
- situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement

Contenu de la demande de permis d'aménager un lotissement (*articles R.442-3 et suivants du code de l'urbanisme*)

La demande de permis d'aménager comprend

1) Des renseignements fournis par le demandeur

- l'identité du ou des demandeurs
- la localisation et la superficie du ou des terrains à aménager
- la nature des travaux
- les éléments nécessaires au calcul des impositions
- l'attestation du demandeur précisant qu'il est habilité à présenter la demande d'aménager
- lorsque la demande comprend un projet de construction, l'identité de l'architecte auteur du projet
- le nombre maximum de lots
- la surface de plancher maximale dont la construction est envisagée dans l'ensemble du lotissement
- l'attestation de l'accord du lotisseur en cas de subdivision de lots.

Le demandeur doit également préciser, si le projet est soumis à autorisation au titre du code de l'environnement, lorsqu'il est susceptible de porter atteintes aux ressources en eau ou de nuire à des espaces protégés.

2) Un plan de situation du terrain

Il permet de localiser précisément le terrain à l'intérieur de la commune afin de savoir quelles règles d'urbanisme s'appliquent. Il permet également de savoir s'il existe des servitudes.

3) Un projet architectural, paysager et environnemental (PAPE) qui comprend :

■ Une notice précisant :

1° l'état initial du terrain et de ses abords et indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants.

2° les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :

- L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé
- La composition et l'organisation du projet, la prise en compte des constructions ou paysages avoisinants, le traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs et les solutions retenues pour le stationnement des véhicules
- L'organisation et l'aménagement des accès au projet
- Le traitement des parties du terrain situées en limite du projet
- Les équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets.

■ Un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords faisant apparaître les constructions et les plantations existantes, les équipements publics qui desservent le

terrain, ainsi que, dans le cas où la demande ne concerne pas la totalité de l'unité foncière, la partie de celle-ci qui n'est pas incluse dans le projet d'aménagement.

■ **Un plan de composition d'ensemble du projet**

Coté dans les trois dimensions, il fait apparaître la composition d'ensemble du projet et les plantations à conserver ou à créer ainsi que la répartition prévue entre les terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative.

Il permet de voir comment sera le terrain après réalisation du projet d'aménagement.

■ **Deux vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel** : elles présentent le profil du terrain avant et après les travaux et permettent d'apprécier l'impact des travaux d'aménagement sur le sol.

■ **Une photographie situant le terrain respectivement dans son environnement proche** : elle permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains qui le jouxtent

■ **Une photographie situant le terrain dans son environnement lointain**, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible : elle permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains avoisinants

NB : pour ces deux photographies, les points et les angles des prises de vues sont reportées sur le plan de situation et le plan de masse

■ **Le programme ainsi que les plans des travaux d'aménagement concernant la viabilisation du terrain**. Présenté sous forme de note, il indique les caractéristiques des ouvrages à réaliser, le tracé des voies, l'emplacement des réseaux et les modalités des raccordements aux bâtiments qui seront édifiés par les acquéreurs de lots ainsi que les dispositions prises pour la collecte des déchets

■ **Un document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments**. Présenté sous forme de photomontage, de croquis ou de perspective, il permet d'apprécier l'aspect esthétique et fonctionnel du futur lotissement et situe le projet par rapport aux constructions avoisinantes et au paysage.

4) Un projet de règlement s'il est envisagé d'apporter des modifications aux règles d'urbanisme en vigueur (article R. 442.6 du code de l'urbanisme)

5) Une garantie d'achèvement des travaux, le cas échéant (article R. 442-6-b du code de l'urbanisme)

Cette garantie est exigée lorsque le lotisseur souhaite vendre ou louer des lots avant que tous les travaux d'aménagements soient terminés. Elle est délivrée par une banque, un établissement financier ou une société de caution mutuelle.

6) L'engagement de constituer une association syndicale entre les acquéreurs des lots à laquelle seront dévolues la propriété et la gestion des terrains et équipements communs (article R. 442-7 et 8 du code de l'urbanisme)

Cette obligation de fournir un engagement est écartée lorsqu'il est prévu un autre mode de gestion :

- soit par les acquéreurs des lots, les voies et espaces communs étant destinés à leur être attribués en propriété
- soit par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent, les voies et espaces communs devant être transférés dans leur domaine dès l'achèvement des travaux, par convention conclue avec le lotisseur.

Le recours à l'architecte est obligatoire pour l'élaboration du PAPE...

Depuis, le 1^{er} mai 2017, le recours à l'architecte est obligatoire pour l'élaboration du projet architectural, paysager et environnemental d'un permis d'aménager un lotissement dont la surface de terrain à aménager est supérieure à 2 500 m².

C'est le nouvel article L. 441-4 du code de l'urbanisme qui prévoit 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'Etat, celles d'un architecte au sens de l'article 9 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture* ».

NB : Cet article a été créé par l'article 81 de la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine, loi LCAP

C'est le décret n° 2017-252 du 27 février 2017, (publié au Journal Officiel du 28 février 2017), qui a ainsi prévu l'obligation de recourir à un architecte pour établir le projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement dont la surface de terrain à aménager est supérieure à 2500 m²

Au-dessus de ce seuil, un architecte doit donc impérativement participer à l'élaboration du PAPE.

... Sans préjudice du recours à d'autres acteurs, en cotraitance

Ce recours obligatoire à un architecte n'a pas pour effet d'exclure le concours d'autres professionnels présentant des compétences en matière d'aménagement, d'urbanisme et de paysage.

En effet, par décision du 21 juillet 2017¹, le Conseil d'Etat a relevé qu'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 a entendu imposer le recours à un architecte, dès le permis d'aménager un lotissement, lorsque la superficie du terrain à aménager excède un certain seuil, 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, en tout état de cause, 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 à la liberté d'entreprendre une atteinte disproportionnée au regard de l'objectif d'intérêt général qu'il poursuivait* ».

Ainsi, l'aménageur peut tout à fait faire appel à une équipe pluridisciplinaire intervenant sous forme de groupement, le mandataire étant librement choisi par les membres du groupement.

¹ Le conseil d'Etat statuait au contentieux (req.408 509) suite à la question prioritaire de constitutionnalité (QPC) que le Conseil Supérieur de l'ordre des géomètres experts a formulé à l'occasion de son recours en annulation du décret du 27 février 2017.

Dans cette QPC, l'ordre des géomètres-experts (OGE) demandait au Conseil d'Etat de renvoyer au Conseil Constitutionnel la question de la conformité aux droits et libertés garantis par la Constitution de l'article L.441-4 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de l'article 81 de la loi LCAP.

L'OGE soutenait qu'en rendant obligatoire le recours à un architecte pour l'établissement du PAPE qui doit être joint à la demande de permis d'aménager un lotissement dont la superficie excède 2 500 m², les dispositions de l'article L.441-4 du code de l'urbanisme portait atteinte à la liberté d'entreprendre et au principe d'égalité devant la loi garantis par les articles 4 et 6 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen.

Dans sa décision, le Conseil d'Etat a considéré que la question soulevée n'était pas sérieuse et qu'il n'y avait pas lieu de la renvoyer devant le Conseil Constitutionnel.

Rôle et missions des services instructeurs au-dessus du seuil

Tout comme dans le cadre d'une demande de permis de construire, les services instructeurs doivent s'assurer, préalablement à l'instruction du dossier, de la participation d'un architecte à l'élaboration du PAPE dès lors que la surface du terrain à aménager est supérieure à 2500 m².

En effet, l'instruction d'une demande de permis d'aménager doit être faite exactement dans les mêmes conditions que celle d'une demande de permis de construire, la rédaction de l'article L.441-4² du code de l'urbanisme concernant l'instruction des permis d'aménager étant parfaitement similaire à celle de l'article L.431-1 du même code relative au permis de construire qui dispose que « *Conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, la demande de permis de construire 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 faisant l'objet de la demande de permis de construire* ».

En pratique, si l'aménageur a fait appel à un seul professionnel, ce dernier est obligatoirement un architecte. S'il a fait appel à une équipe pluridisciplinaire, les services instructeurs doivent s'assurer qu'un architecte figure parmi les membres du groupement. A défaut d'architecte, la demande de permis d'aménager le lotissement ne peut pas être instruite.

Afin de permettre aux services instructeurs de remplir leur mission, le Conseil national a demandé la modification du CERFA n° 13409*06

Lorsque la demande concerne un permis de construire, le formulaire CERFA n° 13409*06 remplit l'objectif d'identification précise d'un architecte puisque le cadre 5 (*à remplir pour une demande comprenant un projet de construction*) permet d'indiquer ses prénom et nom, ses coordonnées postales, téléphoniques et électroniques, son numéro d'inscription au tableau et la précision du conseil régional de l'ordre des architectes auprès duquel il est inscrit. L'architecte doit également signer le formulaire et y apposer son cachet.

Lorsque la demande concerne un permis d'aménager un lotissement, le formulaire CERFA 13409*06 ne remplit pas cet objectif.

Le cadre 9 (*engagement du demandeur*) permet uniquement au demandeur de certifier avoir fait appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour l'établissement du PAPE, et, lorsque la surface du terrain à aménager est supérieure à 2 500 m² « qu'un architecte (...) a participé à l'établissement du PAPE » en apposant sa signature et les signatures et cachets des professionnels sollicités.

L'apposition de simples signatures et cachets ne permet donc pas d'identifier précisément l'architecte, auteur du PAPE.

Insatisfait de cette situation, le Conseil national a sollicité le Directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages du Ministère de la cohésion des territoires, à deux reprises, afin de lui demander de bien vouloir modifier le formulaire CERFA n° 13409*06 pour qu'il permette une identification claire de l'architecte.

² Article L. 441-4 : *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'Etat, celles d'un architecte au sens de [l'article 9](#) de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture.*

Un contrat d'architecte pour le permis d'aménager un lotissement a été élaboré par l'Ordre

Le modèle de contrat proposé précise les nouvelles obligations issues de la loi LCAP et les encadre dans une prestation globale et cohérente. Son objectif est d'énoncer clairement les prestations minimales attendues de l'architecte, ainsi que les obligations du maître d'ouvrage. Chaque intervenant dispose de son propre contrat, l'architecte pouvant éventuellement être missionné pour coordonner les différents intervenants.

Ce modèle de contrat n'est pas un contrat de maîtrise d'œuvre, mais d'études urbaines. Toute prestation qui pourrait être requalifiée en maîtrise d'œuvre, nécessite impérativement la signature d'un contrat de type « infrastructure », parallèle ou ultérieur au présent contrat.

Il définit l'étendue de l'intervention de l'architecte :

- Analyse de l'état initial du site
- Elaboration de l'avant-projet
- Mise au point de l'avant-projet d'aménagement et établissement du schéma d'aménagement
- Etablissement du PAPE
- Etablissement du projet de règlement de lotissement, le cas échéant
- Dossier de demande de permis d'aménager
- Etablissement des documents nécessaires à la commercialisation par l'aménageur des lots ou des macro-lots
- Etablissement des prescriptions à respecter par les acquéreurs, lorsque l'opération d'aménagement comporte des constructions accolées.
- Coordination des demandes de permis de construire faites par les acquéreurs de parcelles

Joint aux Cahiers de la Profession n° 58, ce contrat est également téléchargeable sur le site de l'Ordre <http://www.architectes.org/vous-contractez-avec-un-aménageur-permis-d-amenager>

Une précision sur la responsabilité professionnelle

Toute demande de permis d'aménager un lotissement doit être assurée et déclarée auprès de la compagnie d'assurance de l'architecte, cette autorisation d'urbanisme pouvant être génératrice de responsabilité.

Si la mission de l'architecte se « limite » à des prestations intellectuelles d'études urbaines, seule sa responsabilité civile de droit commun pourra être engagée. En revanche, dans le cas où ces prestations intellectuelles seraient suivies de missions de maîtrise d'œuvre, sa responsabilité décennale pourra également l'être.

La déclaration en ligne des permis d'aménager un lotissement

Les architectes doivent déclarer auprès de leur Conseil régional, les permis d'aménager dont ils signent le PAPE (*articles 14-3 du décret n° 77-1481 et 86 du règlement intérieur de l'Ordre*).

Le service Internet permettant cette déclaration est ouvert depuis le mois de janvier 2018. Sont concernées par cette obligation toutes les demandes de permis de construire et d'aménager un lotissement déposées depuis le 2 janvier 2018.

La déclaration se fait sur le site de l'Ordre www.architectes.org, dans le compte personnel de l'architecte ou de la société d'architecture.

En principe, la déclaration intervient avant la demande de permis auprès des services instructeurs, et fait l'objet de la délivrance automatique d'un récépissé de déclaration, archivé dans le compte internet du déclarant.

Ce récépissé n'est pas une pièce obligatoire à joindre à la demande de permis de construire ou de permis d'aménager. Cependant, afin de faciliter le contrôle effectué par les instructeurs, nous vous suggérons de l'insérer dès à présent dans le dossier d'autorisation d'urbanisme.