

AMÉNAGEMENT NATURE, LOGEMENT

MINISTÈRE DU LOGEMENT
ET DE L'HABITAT DURABLE

*Direction générale de l'aménagement,
du logement et de la nature*

*Direction de l'habitat, de l'urbanisme,
et des paysages*

*Sous-direction de la qualité
du cadre de vie*

*Bureau de l'application du droit des sols
et de la fiscalité associée*

Note technique du 5 avril 2017 relative à l'entrée en vigueur du décret n° 2017-252 du 27 février 2017 relatif à l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement

NOR : LHAL1709382N

(Texte non paru au *Journal officiel*)

Date de mise en application : immédiate.

Résumé : la participation d'un architecte à l'élaboration du projet architectural, paysager et environnemental joint à la demande de permis d'aménager concernant un lotissement d'une surface à aménager supérieure à 2 500 m² s'applique aux seules nouvelles demandes de permis d'aménager déposées à compter du 1^{er} mai 2017. Cette participation ne s'impose donc pas aux simples modifications de permis d'aménager délivrés à la suite de demandes présentées avant la même date.

Catégorie : directive adressée aux services chargés de leur application.

Domaine : urbanisme, lotissement.

Type : instruction aux services déconcentrés.

Mots clés liste fermée : Collectivités territoriales_Aménagement, Logement_Construction_ Urbanisme.

Références : articles L. 441-4 et R. 441-4-2 du code de l'urbanisme.

La ministre du logement et de l'habitat durable aux préfets de département (direction départementale des territoires [et de la mer]) (pour attribution) ; au secrétariat général du Gouvernement ; au secrétariat général du MEEM et du MLHD (pour information).

L'article L. 441-4 du code de l'urbanisme, introduit par 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, impose au demandeur d'un permis d'aménager portant sur un lotissement de faire appel « aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental » (PAPE). Au-dessus d'un seuil de surface de terrain à aménager, devra également participer à l'élaboration du PAPE un architecte, au sens de l'article 9 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture.

Aux termes de l'article R. 441-4-2 du code précité, inséré par l'article 1^{er} du décret n° 2017-252 du 27 février 2017, sont concernés par ce recours obligatoire à un architecte les projets de lotissement présentant une surface de terrain à aménager supérieure à 2 500 m².

L'article 2 du même décret prévoit que ces dispositions sont applicables aux demandes de permis d'aménager déposées à compter du 1^{er} mai 2017.

La présente note a pour objet de préciser que ces demandes s'entendent comme celles portant sur les projets nouveaux, à l'exclusion des simples permis modificatifs dont elle rappelle, au préalable, le champ d'application.

I. – ÉVOLUTIONS DU LOTISSEMENT RELEVANT DU PERMIS D'AMÉNAGER MODIFICATIF

1. Modifications ne remettant pas en cause la conception générale du projet

Le permis d'aménager modificatif n'est pas défini par le code de l'urbanisme, mais par la doctrine et la jurisprudence administratives. Il constitue la décision par laquelle est autorisée la modification d'un projet, objet d'un permis en cours de validité, sans en remettre en cause la conception générale. Intervenant sur demande de l'aménageur bénéficiaire de l'autorisation initiale, il se distingue de la modification des documents du lotissement que peuvent solliciter les colotis sur le fondement de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme après dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux du lotissement.

L'absence de « remise en cause de la conception générale » est la condition fondamentale de qualification du permis modificatif. Si elle n'est pas remplie, la demande est considérée comme portant sur un nouveau projet.

En pratique, l'autorité compétente, saisie d'une demande de modification d'une autorisation, doit examiner la consistance de l'évolution envisagée et, lorsqu'elle estime que celle-ci aurait pour effet de remettre en cause la conception générale de l'aménagement, la requalifier en tant que nouvelle demande.

Cette requalification induit une nouvelle numérotation du dossier, l'organisation d'une procédure d'instruction complète et un examen de la totalité du lotissement au regard des règles en vigueur. Le permis délivré a alors pour effet de retirer l'autorisation initiale, dont il ne subsiste aucun droit.

2. Illustrations

L'appréciation de l'absence de remise en cause de la conception générale du projet suppose un examen au cas par cas de la teneur de la modification et de ses impacts sur le projet en termes d'insertion paysagère, d'organisation des accès, de la voirie interne et des espaces communs, etc.

Les illustrations suivantes, pour une large part issues de la jurisprudence administrative, permettent d'appréhender les champs d'application respectifs du permis d'aménager modificatif et du nouveau permis.

Peuvent ainsi relever du permis modificatif les demandes tendant, de façon non substantielle, à :

- modifier la voie d'accès, diminuer l'emprise du lotissement, corriger la numérotation des parcelles et réduire la surface de plancher maximale autorisée¹ ;
- supprimer certains lots et en réduire d'autres, déplacer une voie et supprimer un accès² ;
- ajouter des plantations.

Sont en revanche qualifiées de nouvelles demandes celles qui portent sur :

- un changement d'affectation du lotissement ;
- une recomposition importante de la division du terrain par une augmentation du nombre de lots impliquant un nouveau traitement paysager de l'ensemble de l'aménagement ;
- une augmentation importante de la surface de plancher maximale autorisée ;
- l'extension du périmètre du lotissement.

II. – APPLICATION DES ARTICLES L. 441-4 ET R. 441-4-2 AUX SEULES NOUVELLES DEMANDES DE PERMIS D'AMÉNAGER DÉPOSÉES À COMPTER DU 1^{er} MAI 2017

Pour établir le projet architectural, paysager et environnemental, le recours aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage, dont celles d'un architecte,

¹ CAA Nantes, 22 décembre 2011, n° 10NT01358.

² CAA Marseille, 27 novembre 2015, n° 14MA02162.

s'applique aux demandes de permis d'aménager déposées à compter du 1^{er} mai 2017 et dont la surface de terrain d'assiette est supérieure à 2 500 m². Ces demandes sont celles qui portent sur de nouveaux projets de lotissement, non sur de simples modifications d'opérations préalablement autorisées.

Par conséquent, pour les permis d'aménager d'une surface supérieure à 2 500 m² dont la demande a été déposée avant le 1^{er} mai 2017, et quelle que soit la date de délivrance de l'autorisation, les demandes de modification ne seront pas soumises aux dispositions des articles L.441-4 et R.441-4-2.

Cependant, à partir du 1^{er} mai 2017, toute requalification d'une demande de permis modificatif en permis nouveau impliquera l'intervention d'un architecte dès lors que le seuil défini à l'article R.441-4-2 sera dépassé.

Enfin, dans la mesure où, comme dit précédemment, le permis modificatif ne peut autoriser une extension du périmètre du lotissement, le seuil précité ne saurait être dépassé à l'occasion d'une demande de modification. Cette extension fera nécessairement l'objet d'un nouveau permis d'aménager.

La présente note technique sera publiée au *Bulletin officiel* des ministères de l'environnement, de l'énergie et de la mer et du logement et de l'habitat durable ainsi que sur le site circulaires.gouv.fr.

Fait le 5 avril 2017.

Pour la ministre et par délégation :
*Le directeur de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages*
L. GIROMETTI