

**CAUE de l'AIN – FORMATION
« LE PERMIS D'AMENAGER »
BOURG EN BRESSE – 9 AVRIL 2019**

**LE LOTISSEMENT – DEFINITION (TITRE I suite),
CRITERES A RETENIR (TITRE II),
NOTIONS ESSENTIELLES (III) ET APPLICATION
DE LA LOI CAP (IV) – *Document n° 2***

Intervenants :

Pierre JEANNIN, Urbaniste Consultant à URBALISE CONSEIL EURL – 38028 GRENOBLE – mél : urbalise-conseil@orange.fr

TITRE I (suite) : Le lotissement - Définition

Titre 1 : Le lotissement

1.3) Rappel de la définition du lotissement (L.442-1) :

L.442-1 : « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ».

L.442-1-2 : « Un décret en Conseil d'Etat énumère les divisions en vue de construire qui, en fonction de leur objet particulier ou par suite de leur contrôle au titre d'une autre procédure, ne sont pas constitutives d'un lotissement au sens de l'article [L. 442-1](#) ».

Partie 1 : Le lotissement – Définition

1.4) Rappel des conditions de procédure du lotissement (L.442-2) :

L.442-2 : « *Un décret en Conseil d'Etat précise, en fonction de la localisation de l'opération ou du fait que l'opération comprend ou non la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un permis d'aménager ».* (Lotissement autorisé)

L.442-3 : « *Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ».* (Lotissement déclaré)

Partie 2 : Le lotissement – Les critères à retenir

Pour qu'il y ait lotissement, trois critères doivent être réunis :

- **2.1) DIVISIONS D'UNE OU PLUSIEURS UNITES FONCIERES (Définition de l'unité foncière et Notion de co-titularité) ;**
- **2.2) DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE ;**
- **2.3) DIVISION EN VUE DE L'IMPLANTATION DE BATIMENTS**

Partie 2 : Le lotissement – procédure de création

2.4) Procédure réglementaire du lotissement (L.442-2) :

2.4.1) Les divisions soumises à permis d'aménager (R.421-19) nouvelle modification à compter du 1^{er} avril 2017 :

« Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) Les lotissements :

- 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**. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;

- ou qui sont situés ~~dans un secteur sauvegardé~~, **dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques**, dans un site classé ou en instance de classement ;

Partie 2 : Le lotissement – procédure de création

2.4) Procédure réglementaire de création du lotissement (L.442-3) :

2.4.2) Les divisions soumises à déclaration préalable (R.421-23)

« Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a) de l'article R.421-19 » ;

Partie 2 : 2.1) Modification du champ d'application du permis d'aménager

- **2.1.1)** Le champ d'application des **lotissements soumis à permis d'aménager** fixé à l'article **R.421-19** vient d'être étendu aux **lotissements situés dans "les abords des monuments historiques"**.
- Cela veut dire que **les lotissements MEME sans travaux** (voie, espaces et réseaux communs) qui relevaient jusqu'alors d'une DP Division **sont soumis à permis d'aménager lorsqu'ils sont situés dans les abords d'un monument historique ou dans les sites patrimoniaux remarquables** (AVAP, ZPPAUPP, secteurs sauvegardés, etc.), même si un seul lot est créé.
- L'extension du champ d'application du permis d'aménager est entrée en vigueur le **1er avril 2017**.

2.1) Modification du champ d'application du permis d'aménager

- **2.1.2) Distinction entre périmètre de protection de 500 m et les abords de monuments historiques :**
- Ce dispositif est codifié dans le code du patrimoine (articles L.621-30 à L.621-32 et R.621-92 à R.621-96-17).

Les abords protègent les immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.

- Il existe deux types d'abords de monuments historiques :
- **1) Périmètre délimité des abords (PDA) ;**
- **2) Covisibilité à moins de cinq cents mètres.**

2.1.2) Modification du champ d'application du permis d'aménager

- **A) Périmètre délimité des abords (PDA) :**
- La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, **situé dans le périmètre délimité** en fonction des enjeux patrimoniaux.
- Un périmètre délimité des abords peut être commun à plusieurs monuments historiques.
- La procédure d'élaboration des périmètres délimités des abords prévoit les étapes suivantes (proposition de l'ABF, avis de l'autorité compétente en PLU, enquête publique concomitante avec le PLU et information des propriétaires, accord de l'autorité compétente en PLU, création par décision du préfet de région, enfin annexion au PLU). Il en existe peu à ce jour (1.200 sur 44.000 MH au 1/7/2016).

2.4) Modification du champ d'application du permis d'aménager

- **B) Covisibilité à moins de cinq cents mètres :**
- À défaut de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique aux immeubles, bâtis ou non bâtis, qui sont visibles du monument historique ou visibles en même temps que lui (Covisibilité) et qui sont situés à moins de cinq cents mètres du monument historique.
- **Il appartient à l'architecte des Bâtiments de France d'établir le lien de covisibilité.**
- Cette protection est effective dès lors qu'un monument est classé ou inscrit au titre des monuments historiques.
- Cette circonstance pose problème. En effet, en cas de lotissement (sans travaux), le demandeur ne sait pas quelle procédure utilisée puisque seul l'ABF est juge de la covisibilité. Si dépôt d'un PA, il peut se le voir refuser au motif que le terrain n'est pas dans les abords et donc que le projet de division relève d'une simple DP ! Ce n'est pas simple pour le client !

2.5) : Modification du champ d'application du permis d'aménager – Aspects pratiques

- Pour les divisions sans travaux en vue de bâtir, le code de l'urbanisme n'a pas prévu de demande de permis d'aménager simplifiée.
- **L'obligation du permis d'aménager ne veut pas dire que les travaux de raccordement doivent être réalisés et mis à la charge du lotisseur (propriétaire).**
- La demande de permis d'aménager doit comporter la **totalité des pièces du PAPE mais** adaptées au projet de division (Cf. diapo n° 11) :
 - **PA 1 : Le plan de situation (R.441-2) ;**
 - **PA2 : La notice du permis d'aménager (R.441-3) avec, en outre, l'indication des matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux (R.441-8) ;**
 - **PA 3 : Le plan de l'état actuel du terrain à aménager (R.441-4, 1°)**
 - **PA 4 : Le « plan côté dans les trois dimensions faisant apparaître la composition d'ensemble du projet » (R.441-4, 2°) ;**
 - **PA 8 : Le « programme et le plan des travaux » Sans objet**
 - **Et PA 9 : les « hypothèses d'implantation des bâtiments » (R.442-5).**

2.5) : Modification du champ d'application du permis d'aménager – Aspects pratiques

- Les **autres pièces complémentaires** de la demande de permis d'aménager :
- **PA 10 : Un projet de règlement (R.442-6, a)**, s'il est prévu d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur ;
 - **PA 11 : La garantie financière d'achèvement des travaux (R.442-6, b) : Sans objet puisqu'il n'y a pas de travaux ;**
 - **PA 12 : L'engagement de constituer une association syndicale des acquéreurs des lots (R.442-7) : Sans objet puisqu'il n'y a pas d'espaces ou d'équipements communs ;**
 - **PA 12-1 : L'attestation délivré par un bureau d'études en matière de sites et sols pollués (R.442-8-1) ;**
 - **PA 12-2 : L'attestation de l'accord du lotisseur en cas de subdivision de lots d'un lotissement autorisé » (R.442-21, b) ;**
 - **Et toutes les autres pièces requises (Cf. bordereau des pièces).**

**Nouvelle
méthodologie
en cas de
détachement
de terrain à
bâtir**

1^{ère} question :

Le détachement a-t-il pour objet de créer un lot destiné à être bâti ?
exclure les divisions qui ne constituent pas un lotissement – article R. 442-1

oui

2^{ème} question :

Quel est le périmètre du lotissement ?

inclure le lot ou les lots à bâtir ainsi que le cas échéant, les parties déjà bâties de la ou des unités foncières concernées – article L. 442-1-2 : Le détachement d'un lot à bâtir constitue un lotissement. Les lots détachés d'un terrain classé en zone constructible au PLU, carte communale ou PAU du RNU est considéré comme un lot à bâtir.

3^{ème} question

le projet prévoit-il la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots à bâtir et propres au lotissement ?

Déclaration
préalable

non

oui

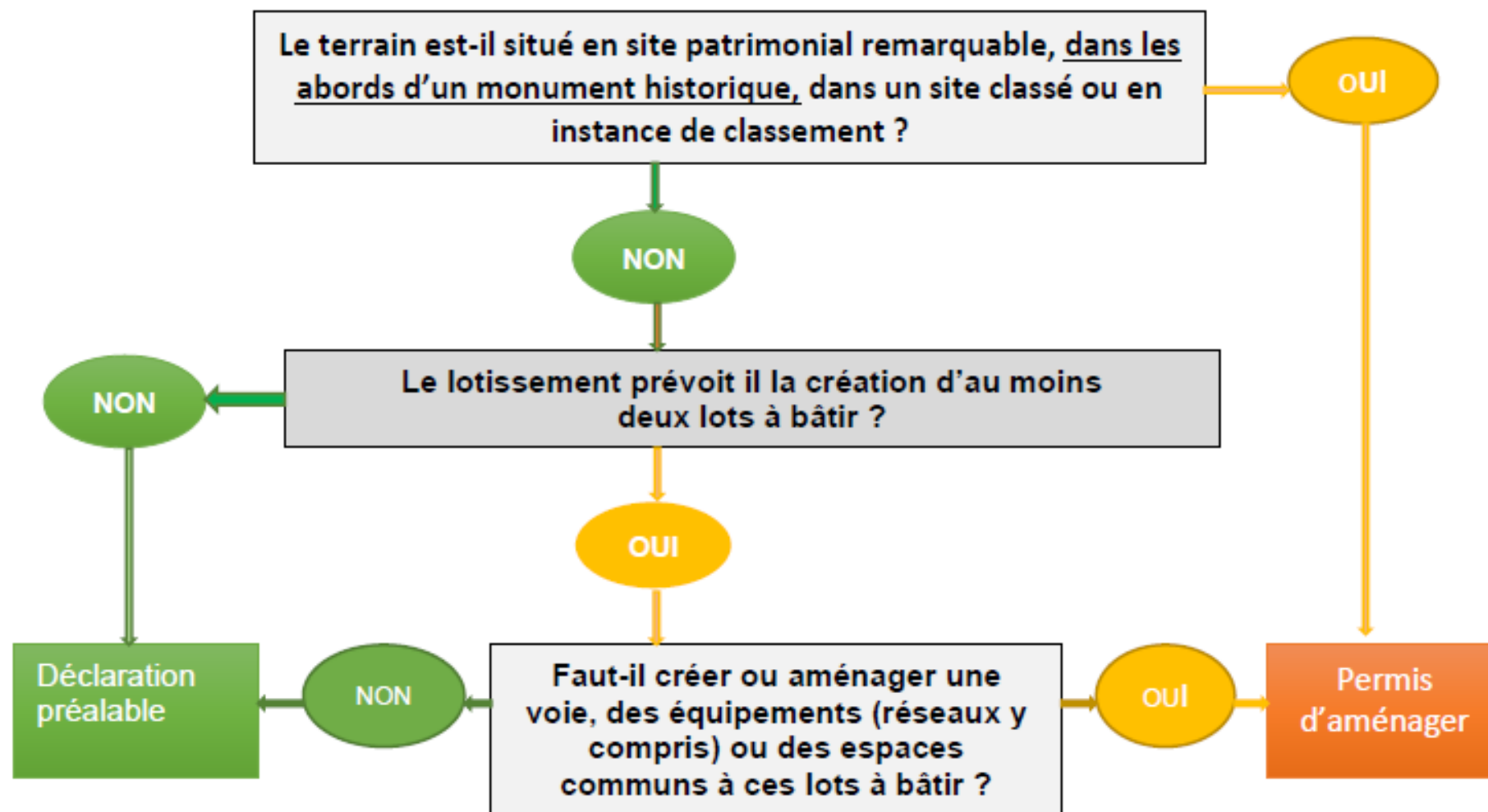
Permis
d'Aménager

oui

non

4^{ème} question : le projet est-il situé dans un site PATRIMONIAL REMARQUABLE ou ABORDS DE MONUMENT HISTORIQUE ?

Partie 2 : Le lotissement – Questions en cas de divisions en vue de bâtir



TITRE III : Les notions essentielles du lotissement à connaître

Partie III : Le lotissement – notions essentielles

3) LES NOTIONS ESSENTIELLES DU LOTISSEMENT A CONNAITRE :

3.1) Le périmètre du lotissement (L.442-1-2) ;

3.2) La notion d'équipements du lotissement ;

3.3) La définition du lot par rapport aux voies et espaces communs ;

3.4) La détermination du nombre de lots et de la surface de plancher maximum.

Partie III : Le lotissement – notions particulières

3) LES NOTIONS DU LOTISSEMENT A CONNAITRE :

3.1) Le périmètre du lotissement (L.442-1-2) :

*« Le périmètre du lotissement comprend **le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments** ainsi que, s'ils sont prévus, **les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots.***

*Le lotisseur peut toutefois choisir d'inclure dans le périmètre du lotissement **des parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées** ».*

Partie III : Le lotissement – notions particulières

3.1) Le périmètre du lotissement (L.442-1-2) :

Dans tous les cas, le périmètre du lotissement inclut tous les lots créés et les voies, équipements et espaces communs.

Cela ne veut pas dire que tous les équipements du lotissement doivent obligatoirement être inclus dans le périmètre du lotissement.

L'intégration du reliquat bâti est optionnel, le choix relevant uniquement du lotisseur, sous réserve bien entendu de l'accord du propriétaire de cette partie bâtie.

Le reliquat bâti peut ainsi être intégré ou non dans le périmètre du lotissement en fonction de l'intérêt que cela peut représenter au regard de l'opération pour le lotisseur.

La suppression du COS (sauf en POS) peut conduire le lotisseur à trouver un intérêt à intégrer dans son lotissement un ou plusieurs lots bâtis.

Partie III : Le lotissement – notions particulières

3.2) La notion d'équipements du lotissement (L.442-1-2 et R.421-19) :

Avant la correction réglementaire entrée en vigueur le 1^{er} avril 2014, les équipements du lotissement pris en compte pour le champ d'application du permis d'aménager étaient les seuls « *équipements internes au lotissement* ».

La correction introduite à l'article R.421-19 est ainsi rédigée : les mots « *d'équipements communs internes au lotissement* » sont remplacés par les mots : « ***d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;*** .

Les équipements du lotissement peuvent désormais être situés à l'extérieur du périmètre du permis d'aménager :

On constate une interprétation restrictive sur ce point de certains services instructeurs qui n'autorisent pas le lotisseur à prévoir la réalisation de travaux d'aménagement et d'équipement (par exemple, bassin de rétention, voie d'accès en servitude de passage, etc.) en dehors du périmètre du lotissement.

Partie III : Le lotissement – notions particulières

3.2) La notion d'équipements du lotissement (L.442-1-2 et R.421-19) :

Cette interprétation erronée n'est fondée sur aucune disposition législative ou réglementaire. En l'état actuel de la réglementation, l'article L.332-15 qui donne la définition des équipements propres d'une opération d'aménagement ou de construction autorise déjà à prévoir ce type de travaux en dehors du périmètre du lotissement « ***en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes*** » ***autorise cette pratique.***

Avec l'entrée en vigueur du décret au 1/04/2014, il sera ainsi clairement possible que les travaux d'aménagement et d'équipement pourront se situer à l'extérieur du périmètre du lotissement dans le respect des règles d'urbanisme applicables.

Les équipements internes apparaîtront sur le plan de composition d'ensemble du lotissement,. Pour les équipements externes (mais propres au lotissement), ils apparaîtront dans les plans et le programme des travaux puisqu'ils font partie de l'engagement du lotisseur vis-à-vis des futurs colotis.

Les équipements du lotissement peuvent même être situés en zone agricole ? (CAA LYON, 1^{er} mars 2011, n° 09LY01730) (voir ci-après).

Partie III : Le lotissement – notions particulières

La construction projetée devait « être implantée sur la parcelle cadastrée AN n° 506 en zone UE et qu'il est prévu, en revanche, que l'accès et la réalisation de réseau de desserte à cette construction se fassent par les parcelles cadastrées 504 et 503, la première étant classée pour partie en zone UE et pour partie en zone A et la seconde en zone A du plan local d'urbanisme applicable ».

Comme par ailleurs, le PLU du Grand Lyon autorisait dans la zone A « les travaux, ouvrages installations (...) relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie (...) et au stationnement des véhicules, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage environnant ».

La Cour a estimé que « les travaux consistant en la réalisation d'une voie de passage sur une parcelle classée en zone agricole A et de canalisation souterraine pour la desserte des constructions ne sont prohibés ni par les dispositions de l'article R.123-7 du CU ni par celles du règlement du PLU. La Cour Administrative d'Appel de Lyon a donc annulé le refus du permis de construire. Cette jurisprudence est intéressante car elle tempère la position parfois excessive des services instructeurs de vouloir tout refuser en zone agricole notamment la réalisation de voie d'accès, de bassins de rétention ou des canalisations desservant une opération de lotissement située en zone urbaine U ou AU (à urbaniser).

Partie III : Le lotissement – notions particulières

3.3) la définition du lot par rapport aux voies et espaces communs ;

3.3.1) La définition du lot :

Un lot est une parcelle issue d'une division foncière réalisée en vue de construire sur celle-ci.

Le lot est donc dans tous les cas un lot à bâtir.

Les espaces communs, les voies, les reliquats bâtis...ne constituent pas des lots de lotissements.

Le lotisseur ne peut conserver dans sa propriété que des lots.

Partie III : Le lotissement – notions particulières

3.3) la définition du lot par rapport aux voies et espaces communs ;

3.3.2) La définition des voies et espaces communs :

Un espace commun (tel qu'énoncé à l'article R.421-19 a) **est un espace partagé** (par opposition à l'espace privatif). La notion d'espaces communs est différente de la notion d'espaces ou d'équipements collectifs ou publics.

Elle renvoie ici à la création ou l'aménagement pour les besoins du lotissement de voies de circulation, d'accès, d'aires de stationnement, d'aires de jeux, d'espaces verts ...

Lorsqu'il s'agit d'une voie, elle doit être créée ou aménagée pour le lotissement et commune à plusieurs lots.

Seuls les espaces communs créés en même temps que la division sont pris en compte.

Les **équipements communs « propres »** au lotissement sont les équipements de **viabilité** réalisés soit dans le périmètre du lotissement soit pour les besoins de l'opération, qui sont **communs à plusieurs lots à bâtir**.

Leur réalisation est à **la charge du lotisseur** et dont la gestion doit être organisée par le lotisseur selon les modalités prévues par les articles R.442-7 et R.442-8 du code de l'urbanisme.

Partie III : Le lotissement – notions particulières

3.4) la détermination du nombre de lots et de la surface de plancher maximum :

Même si le COS a été supprimé par la loi ALUR, en application de l'article R.442-3, la demande de permis d'aménager doit obligatoirement préciser :

« le **nombre maximum de lots** et la **surface de plancher maximale** dont la **construction est envisagée** dans l'ensemble du **lotissement** ».

. Ces renseignements doivent être fournis et le lotisseur doit en apprécier la pertinence notamment s'il envisage des macros-lots susceptibles d'être subdivisés. Les macros-lots subdivisés créeront autant de lots par rapport au nombre maximum indiqué dans le CERFA de demande.

3.5) La possibilité de régulariser une division faite qui aurait dû relever d'une formalité préalable (R.442-2) :

R.442-2 : « Lorsqu'une construction est édiflée sur une partie d'une unité foncière qui a fait l'objet d'une division, la demande de permis de construire tient lieu de déclaration préalable de lotissement dès lors que la demande indique que le terrain est issu d'une division ».

Cet article permet la régularisation d'une division déjà faite par la demande de permis de construire le projet et règle définitivement le problème en cas de démolition du bâtiment existant sur la propriété bâtie.

Cette article ne valide pas les divisions sans DP préalables (préconisées par certaines agences immobilières) car pour pouvoir régulariser, ... encore faut-il que la division ait été effectuée.

- Cela ne peut être utilisé pour régulariser une procédure de PA (division d'un lot dans les abords d'un monument historique).

👉 le nouvel article R. 442-2

Cet article permet la régularisation des divisions effectuées sans avoir eu pour objet de détacher un lot destiné à être bâti.

Il ne concerne pas les divisions qui auraient dues être soumise à PA (secteur sauvegardé, abords de monuments historiques, ...)

Mais il ne permet pas de faire l'économie d'une DP lorsque la demande de PC est déposée avant la vente pour une maison individuelle.

La division doit avoir eu lieu avant la vente

Les dispositions de l'article L. 480-4-1 ne sont pas modifiées et restent applicables :

« Est puni d'une amende de 15 000 euros le fait de vendre ou de louer des terrains bâtis ou non bâtis compris dans un lotissement sans avoir obtenu un permis d'aménager ou sans avoir respecté les obligations imposées par l'article L. 442-3, lorsque le lotissement est soumis à une déclaration préalable, ou sans s'être conformé aux prescriptions imposées par le permis d'aménager ou par la décision prise sur la déclaration préalable ».

**TITRE III : Qui est compétent pour établir la
demande de permis d'aménager
– Etablissement du PAPE depuis la
Loi CAP et la Loi ELAN**

3 : Le PA – Le recours à des compétences obligatoires :

3.1) La loi CAP du 7/07/2016 complétée par la Loi ELAN du 23/11/2018:

Loi CAP : L'article L.441-4 du code de l'urbanisme imposait le recours à un **architecte** dans l'équipe pluridisciplinaire chargée de l'établissement de la demande de permis d'aménager au dessus d'un certain seuil.

Au-delà d'un certain seuil, la loi instaure l'obligation de disposer d'une équipe pluridisciplinaire.

3 : Le PA – Le recours à des compétences obligatoires :

La Loi ELAN du 23/11/2018 (applicable immédiatement) :

L'article L.441-4 a été complété par une compétence nouvelle :

« ou celles d'un **paysagiste concepteur** au sens de l'article 174 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages ». .

3 - Le PA – Le recours à des compétences obligatoires :

Après la Loi ELAN, l'article L.441-4 est ainsi rédigé :

- *Art. 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, [ajout de la Loi ELAN] ou celles d'un **paysagiste concepteur** au sens de l'article 174 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages ».*
- **Commentaires** : Le monopole du rôle de l'architecte dans l'équipe pluridisciplinaire chargée d'élaborer le PAPE a été modifié par la possibilité de lui substituer un paysagiste-concepteur. Désormais, l'équipe pluridisciplinaire pourra ne pas comporter d'architecte si un paysagiste-concepteur intègre l'équipe pluridisciplinaire.

3 - Le PA – Le recours à des compétences obligatoires :

1) Le seuil prévu aux articles L.441-4 et R.441-4-2 du code de l'urbanisme :

Aux termes de l'article R. 441-4-2 du code précité, sont concernés par ce recours obligatoire à un architecte ou un paysagiste-concepteur pour établir ou participer à l'établissement des 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**.

3 - Le PA – Le recours à certaines compétences : – les exclusions

- **L'obligation de disposer d'une équipe pluridisciplinaire (urbanisme, architecture et paysage) imposée à l'article L.441-4 ne concerne que les demande de permis d'aménager un lotissement en application de l'article R.421-19, a).**
- **Les autres demandes de permis d'aménager visées aux alinéas b) à m) de l'article précité ne sont pas concernées par cette obligation.**
- Il s'agit principalement des permis d'aménager suivants :
 - **Pour les AFUL qui prévoient la réalisation de voie ou d'espace communs ;**
 - La création ou l'agrandissement de terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs
 - L'aménagement d'un golf ;
 - Les aires d'accueil des gens du voyage, etc..

3 - Le PA – Le recours à des compétences obligatoires :

• Quel va être le rôle de l'équipe pluridisciplinaire ?

- Lorsque le permis d'aménager aura une surface de terrain supérieure au seuil de 2.500 m² de terrain, l'équipe pluridisciplinaire dont l'architecte ou le paysagiste devra établir **ENSEMBLE** le projet architectural, paysager et environnemental (PAPE) qui tient lieu de « projet d'aménagement » mentionné au b de l'article R.441-2,
- Sans que l'article L.441-4 n'ait instauré une quelconque priorité ou monopole d'un professionnel sur un autre.
- Le PAPE comprend selon l'article R.442-5 :

3 - Le PA – Le recours à des compétences obligatoires :

- **Le contenu du PAPE (R.442-5) :**
- **PA 1 : Le plan de situation (R.441-2),**
- **PA2 : La notice du permis d'aménager (R.441-2 et R.441-3),**
- **PA 3 : Le plan de l'état actuel du terrain à aménager (R.441-4, 1°),**
- **PA 4 : le « plan côté dans les trois dimensions faisant apparaître la composition d'ensemble du projet » (R.441-4, 2°),**
- **PA 5 : Deux vues et coupes (R.442-5), PA 6 et PA 7 : Deux documents photographiques (R.442-5),**
- **PA 8 : le « programme et le plan des travaux » (R.442-5),**
- **PA 9 : les « hypothèses d'implantation des bâtiments » (R.442-5),**
- **PA 2 (suite) : si le projet est situé dans un « site patrimoniale remarquable ou dans les abords d'un monument historique », la notice « indique en outre, les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux ».**

3 - Le PA – Le recours à des compétences obligatoires :

L'article L.441-4 retient lui aussi la notion d'établir le PAPE sans évoquer jamais la **personne qui doit signer la demande**.

Il introduit en revanche une notion nouvelle qui est celle des **compétences associées permettant de constituer des équipes pluridisciplinaires** avec en plus d'autres professionnels que l'architecte ou le paysagiste-concepteur.

Sur ce point, la réponse ministérielle du 19 janvier 2017 (Rep. Min. à Jean-Jacques LASSERE JO SENAT 19 janvier 2017, p. 188, n° 18217) confirme l'aide d'autres professionnels pour établir le PAPE. **Il n'y a donc pas d'exclusivité d'un seul professionnel pour établir le PAPE.**

Aucune disposition législative ou réglementaire **n'impose la signature de toutes les pièces** de la demande de PA. Le seul fait de signer l'imprimé CERFA suffit (CE, 24 septembre 2012, Ass. des Amis de Saint-Palais-sur-Mer, n° 336598).

3 : La modification de l'imprimé - encours

Pour un permis d'aménager un lotissement < à 2,500 m² de terrain :

Pour un permis d'aménager un lotissement :

En application de l'article L.441-4 du code de l'urbanisme, je certifie avoir fait appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental.

Signature du demandeur :

Signature(s) et cachet(s) des personnes sollicitées:

Même pour les « petits » lotissement relevant du permis d'aménager, il faudra prouver que le demandeur « **a fait appel aux compétences** » requises. L'auteur du projet (le géomètre le plus souvent) doit dans sa notice aborder les notions d'architecture, d'urbanisme et de paysage.

3 : La modification de l'imprimé

Pour un permis d'aménager un lotissement de + 2.500 m² de terrain, le CERFA 13409*06 n'est pas encore à jour.

Si la surface du terrain à aménager est supérieure à 2 500 m², je certifie qu'un architecte au sens de l'article 9 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, a participé à l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental.

Signature du demandeur :

Signature(s) et cachet(s) des personnes sollicitées:

- **Signature obligatoire de toutes les personnes qui ont participé à l'élaboration du PAPE).**
- **Le pétitionnaire doit impérativement attester qu'un architecte ou un paysagiste-concepteur (CERFA en cours de modification) a participé à l'établissement du PAPE sans que ces professionnels ne soit nécessairement les signataire du cadre 9 du formulaire CERFA.**

3 : Recours à certaines compétences – Conclusion pratique

Désormais, trois hypothèses doivent être signalées :

- **1) Pour les lotissements soumis à déclaration préalable ou les permis d'aménager qui ne concerne pas les lotissements, aucune compétence professionnelle spécifique n'est requise ;**
- **2) Pour les permis d'aménager portant sur un lotissement dont la superficie est inférieure à 2.500 m², il est exigé de faire appel « aux compétence nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage » pour élaborer le PAPE ;**
- **3) Pour les permis d'aménager (de + de 2.500 m² de superficie), il est nécessaire de recourir à une équipe pluridisciplinaire compétente en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage dont un architecte OU UN PAYSAGISTE-CONCEPTEUR pour élaborer le PAPE.**

3 : Recours à certaines compétences – Conclusion pratique

1) La SIGNATURE DES PIÈCES ANNEXÉES :

Sur ce point aussi, on constate des exigences dilatoires des services instructeurs d'exiger que les plans et documents annexés aux demandes de permis soient signés par l'architecte (et le signataire de la demande) avec un paraphe sur chaque page ou pièce.

AUCUNE DISPOSITION DU CODE DE L'URBANISME N'IMPOSE LA SIGNATURE DES PIÈCES ANNEXÉES A UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME, tel qu'un permis d'aménager un lotissement (CE, 24 septembre 2012, Ass. des Amis de Saint-Palais-sur-Mer, n° 336598).

Dès lors que la demande est signée par le demandeur (ou les membres sollicités, en particulier l'architecte ou le paysagiste, les cartouches faisant apparaître les coordonnées des membres et celui du maître d'ouvrage, les obligations Du code de l'urbanisme sont satisfaites.

Attention aux pratiques excessives de certains services instructeurs.

3 : Recours à certaines compétences – Conclusion pratique

2) Que faire pour les petits lotissements ?

Pour les petits lotissements soumis à permis d'aménager (< à 2,500 m² avec voie ou équipement commun), il faut justifier auprès du service instructeur avoir fait appel aux trois compétences obligatoires, même si seule la signature du géomètre-expert pourra figurer dans l'imprimé.

Pour ces lotissements, la compétence architecture doit être démontrée sans être nécessairement et juridiquement assurée par un architecte au sens de la loi sur l'architecture.

La notice du permis d'aménager (pièce PA2) remplira ce rôle et devra comporter trois chapitres identifiés sur chacun des thèmes ci-dessus. Le géomètre-expert devra au chapitre consacré à l'architecture évoquer les principes de composition architecturale, le sens des faitages, l'aspect architectural des futurs constructions, etc.

C'est une obligation légale.

3) Les PERMIS D'AMENAGER SUCCESSIFS :

Ainsi que le précise la note technique du 5 mai 2017, « **l'extension du périmètre du lotissement** » ne peut jamais être instruite sous la forme d'un modificatif du permis d'aménager.

Elle est, dans tous les cas, qualifiée de nouvelle demande de permis d'aménager.

Cette subtilité qui est confirmée par la doctrine administrative pourra donc être utilisée de manière efficace.

Une fois qu'un premier permis d'aménager aura été accordé avec une surface à aménager inférieure au seuil de 2.500 m², une demande de permis d'aménager, même contiguë, ne sera jamais pris en compte pour le seuil du recours aux compétences obligatoires (architecte ou paysagiste-concepteur).

5) Les PERMIS D'AMENAGER SUCCESSIFS (suite) :

En l'état actuel des textes, le cumul des surfaces de terrain avec le ou les permis d'aménager existants n'a pas été prévu. Il a fallu attendre 30 ans en permis de construire (2007) pour clarifier le recours à l'architecte lors des extensions des bâtiments existants (R.431-2).

La note technique est claire sur ce point :

« 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 ».

Donc si l'extension est aussi inférieure au seuil de 2.500 m² ... on échappe aux compétences obligatoires.

CAUE de l'AIN – FORMATION
« LE PERMIS D'AMENAGER »
Mardi 9 avril 2019

LE LOTISSEMENT – titre II, III et IV

Fin, provisoire ...

Intervenants :

Pierre JEANNIN, urbaniste consultant, URBALISE CONSEIL EURL