



contact@lapisardi-avocats.fr



7, rue royale – 75008 Paris



33(0) 1 47 23 34 34



<http://www.lapisardi-avocats.fr/>

Lotissement sur un terrain de plus de 2.500 m² : obligation de recourir à un architecte depuis le 1er mai 2017

La [loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016](#) relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) comporte de nombreuses dispositions relatives à la promotion de la qualité architecturale.

Souvent symbole d'une certaine banalité (et parfois de médiocrité) en la matière, le lotissement n'échappe pas à cette loi. Elle a modifié l'article [L.441-4 du Code de l'urbanisme](#) qui précise désormais 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* ».

Un décret du 27 février 2017 est venu fixer ce seuil à 2.500 m² ([décret n° 2017-252 du 27 février 2017 relatif à l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement](#), créant l'article R.441-4-2 du Code de l'urbanisme).

Ainsi, il convient de distinguer :

- Les lotissements devant être réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 2.500 m² : dans ce cas, le projet architectural, paysager et environnemental devra être établi par un architecte. Cette obligation est entrée en vigueur le 1^{er} mai 2017. Une [note technique](#) du Ministère du logement et de l'habitat durable du 5 avril 2017 précise que le recours à un architecte ne s'impose que pour les demandes nouvelles et pas pour les permis d'aménager modificatifs déposés après le 1^{er} mai.
- Les lotissements devant être réalisés sur un terrain d'une superficie inférieure à 2.500 m² : dans ce cas, le projet architectural, paysager et environnemental peut être établi par tout professionnel doté des compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage – comme, par exemple, un géomètre. A cet égard, l'Ordre des géomètres-experts militait pour que le seuil de recours obligatoire à un architecte soit fixé bien plus haut : 20.000 m².



Un [contrat-type](#) d'architecte pour le permis d'aménager d'un lotissement a été mis en ligne sur le site du Conseil National de l'Ordre des Architectes.

Enfin, il sera rappelé qu'à partir du 1^{er} juillet 2017, le nom de l'architecte ayant établi le projet architectural devra être reporté sur le panneau d'affichage du permis d'aménager (sur ce point voir notre blog sur [les nouvelles mentions du panneau d'affichage](#)).

Article rédigé par Agnès Boudin, Avocat à la Cour.

