

Table des matières

Projet architectural, paysager et environnemental (PAPE) / PA modificatif.....	1
Porter à connaissance / PC / Etude géotechnique / non.....	2
CU b / desserte par les réseaux.....	2
Centrale hydroélectrique / local technique.....	2
Refus partiel / non.....	2
Nouveaux cerfa / application.....	3

Annexe :

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

Projet architectural, paysager et environnemental (PAPE) / PA modificatif

Vous souhaitez savoir si l'obligation de recours à un architecte pour le PAPE d'un lotissement s'applique à un PA modificatif d'un PA initial délivré en janvier 2017.

Il ressort du NOTA de l'article [R. 441-4-2](#) que " Conformément à l'article 2 du décret n° 2017-252 du 27 février 2017, les dispositions du présent article, dans leur rédaction issue de l'article 1er du même décret, s'appliquent aux demandes de permis d'aménager déposées à compter du 1er mai 2017. "

La note technique du 5 avril 2017 relative à l'entrée en vigueur du décret du 27 février 2017 relatif à l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement (ci-jointe), précise que :

"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 1er 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."

Il convient cependant de vérifier que la qualification de PA modificatif est exacte. La note technique donne des exemples de cas où les modifications remettent en cause la conception générale du projet et nécessitent alors un nouveau PA (soumis à architecte).

D'après les éléments que vous m'avez cités (augmenter le nombre de lots maximal et déplacer une aire de jeux sans augmenter la superficie de terrain à aménager), il s'agit bien d'un PA modif.

Porter à connaissance / PC / Etude géotechnique / non

Il n'est légalement pas possible d'imposer dans le PC ou le PA une étude géotechnique non prévue par le code de l'urbanisme.

En l'espèce le porter à connaissance (PAC) n'étant pas un plan de prévention des risques naturels, la pièce prévue par l'article [R. 431-16 \(f\)](#) n'est pas exigible.

La seule chose que vous pouvez faire c'est informer le pétitionnaire du PAC et de l'existence des articles L.112-20 à L.112-24 et R. 112-5 à R.112-10 du CCH (mais sans rien imposer).

CU b / desserte par les réseaux

- Si le réseau public d'eau potable est à **moins de 100 mètres** du terrain d'assiette, le CUB sera positif en mentionnant que le raccordement au réseau d'eau potable devra être pris en charge par le pétitionnaire (équipement propre, [L. 332-15](#) paragraphe 4)

- Si le réseau public d'eau potable est à **plus de 100 mètres** du terrain d'assiette, le pétitionnaire ne peut légalement prendre à sa charge un raccordement ; il s'agirait nécessairement d'une extension du réseau public ; dans ce cas le CUB sera positif si l'autorité compétente est "en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés" et le CUB sera négatif dans le cas contraire (cf article [L. 111-11](#)).

Voir un exemple jurisprudentiel : CAA Marseille 13 janvier 2005, [n°02MA02219](#) : " *qu'il ressort des pièces du dossier, ainsi que l'a d'ailleurs elle-même reconnu la commune de Saint-Thibéry lors de l'instruction de la demande de certificat d'urbanisme, que les parcelles de M. X étaient raccordables aux réseaux publics par des branchements particuliers à la charge du pétitionnaire, dont il n'est pas établi ni même soutenu qu'ils auraient nécessité une extension ou un renforcement desdits réseaux ; que, par suite, le maire de Saint-Thibéry n'a pu légalement refuser à M. X la délivrance du certificat d'urbanisme qu'il sollicitait pour le motif d'absence de desserte du terrain par les différents réseaux* "

Centrale hydroélectrique / local technique

Sauf erreur de ma part, une centrale hydroélectrique peut être qualifiée d'ouvrage d'infrastructure fluviale ; par conséquent le local technique associé est effectivement dispensé de PC en application de l'article [R. 421-3](#) du code de l'urbanisme.

Refus partiel / non

Question :

S'agissant d'une seule demande de PC regroupant les 2 constructions, peut-on autoriser le hangar (agricole) et refuser la maison (non nécessaire à l'activité agricole) ?

Réponse :

La question est intéressante car l'objet du PC étant divisible (le hangar étant autonome sans la maison - mais l'inverse n'est pas vrai) on pourrait effectivement envisager d'accorder le PC pour le hangar et le refuser pour la maison. Il existe en effet par analogie, le transfert partiel (jurisprudence) et l'annulation partielle (L. 600- du CU).

Cependant, le code de l'urbanisme ne prévoit pas le cas du refus partiel (ou de l'accord partiel). Le maire doit statuer sur la demande dont il est saisi et il peut soit accorder, soit refuser, soit surseoir à statuer (cf [A. 424-3](#)). La demande forme donc un bloc indivisible, sous réserve des prescriptions qui peuvent être imposées pour que le projet soit conforme à la règle ; par définition une prescription concerne un point mineur de la demande et ne doit pas remettre en cause l'économie générale ; par conséquent le maire ne peut pas accorder le PC pour le hangar et mettre comme prescription que la maison est refusée ...

En conclusion, votre intuition était bonne. Refus (exposer tous les motifs le cas échéant). Si le hangar peut être accordé, il appartient au pétitionnaire de déposer un dossier pour ce seul hangar.

Nouveaux cerfa / application

Le code de l'urbanisme dispose :

- pour les PC : Article [A. 431-4](#) :

La demande de permis de construire prévue aux articles R. 421-1 et R. 421-14 à R. 421-16 est établie conformément aux formulaires enregistrés par le secrétariat général pour la modernisation de l'action publique :

- a) Sous le numéro Cerfa 13406 lorsque la demande porte sur une maison individuelle ou ses annexes ;
- b) Sous le numéro Cerfa 13409 lorsque la demande porte sur une construction autre qu'une maison individuelle ou ses annexes.

La demande de permis de construire contient également la déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions prévus à l'article R. 431-5, établie conformément au modèle joint aux formulaires susmentionnés.

- pour les PA : Article [A. 441-4](#) :

La demande de permis d'aménager prévue aux articles R. 421-18 à R. 421-22 est établie conformément au formulaire enregistré par le secrétariat général pour la modernisation de l'action publique sous le numéro Cerfa 13409.

La demande de permis d'aménager contient également la déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions prévus à l'article R. 441-1, établie conformément au modèle joint au formulaire susmentionné.

- et pour les CU : Article [A. 410-1](#) :

La demande de certificat d'urbanisme prévue à l'article R. 410-1 est établie conformément au formulaire enregistré par le secrétariat général pour la modernisation de l'action publique sous le numéro Cerfa 13410.

Ce modèle de formulaire peut être obtenu auprès des mairies ou des services départementaux de l'Etat chargés de l'urbanisme et est disponible sur le site internet officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr/>.

Il semble ressortir de ces articles que les formulaires utilisés doivent effectivement être ceux mis en ligne sur le site [service-public.fr](http://www.service-public.fr/), c'est à dire la dernière version mise en ligne.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

E00

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)

Pour attribution :

Préfets de département

- Direction départementale des territoires (et de la mer)

Pour information ;

Secrétariat général du Gouvernement

Secrétariat général du MEEM et du MLHD

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 du gouvernement <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non	et /ou Instruction aux services déconcentrés <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Mots clés liste fermée : Collectivités territoriales_Aménagement Logement_Construction_Urbanisme	Mots clés libres :
Texte (s) de référence : articles L. 441-4 et R. 441-4-2 du code de l'urbanisme	
Circulaire(s) abrogée(s) :	
Date de mise en application : immédiate	

Pièce(s) annexe(s) :
N° d'homologation Cerfa :

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, 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.

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

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

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, en charge des relations internationales sur le climat, 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

Signé

Laurent GIROMETTI