

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 2156

présenté par
M. Potterie

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 54 QUATER, insérer l'article suivant:**

L'article L. 425-4 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, après la première occurrence du mot : « permis », sont insérés les mots : « le cas échéant modificatif ».

2° Après le même alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé : « Une demande de permis de construire, le cas échéant modificatif, valant autorisation d'exploitation commerciale est nécessaire dès lors que le projet subit une modification substantielle au sens de l'article L. 752-15 dudit code. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, c'est le permis de construire qui tient lieu d'autorisation d'exploitation commerciale.

La loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques a prévu une dérogation en cas de modification substantielle du volet commercial d'un permis de construire tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale. Dans ce cas, et seulement si les modifications apportées au projet n'ont aucun impact sur la conformité des travaux par rapport aux dispositions de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme, il est possible de solliciter une autorisation de modification substantielle directement devant la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC).

Mais, la loi ne permet pas clairement, ni d'obtenir un permis de construire modificatif tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale, ni d'obtenir un permis de construire modificatif tenant lieu d'autorisation de modification substantielle dans le cas où les modifications apportées au projet nécessitent par ailleurs la modification du permis.

En effet, l'application stricte du texte implique que seul un permis de construire puisse tenir lieu d'autorisation d'exploitation commerciale et ainsi qu'un nouveau permis de construire soit sollicité dès lors que les modifications substantielles apportées au volet commercial impactent également la construction au regard des dispositions de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme.

Or, la modification substantielle d'une autorisation d'exploitation commerciale n'implique pas de facto une modification de l'économie générale du projet de construction qui seule est de nature à justifier l'obtention d'un nouveau permis de construire et interdit de recourir à un permis de construire modificatif.

Ainsi, pour assurer la sécurité juridique des projets, il est impératif que la possibilité d'obtenir un permis de construire modificatif valant autorisation d'exploitation commerciale, le cas échéant de modification substantielle, soit clarifiée et affirmée dans cet article.