

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2025

SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT - (N° 1240)

AMENDEMENT

N° CE40

présenté par
M. Jolivet

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

Sous réserve de son traitement par les services de l'Assemblée nationale et de sa recevabilité
--

Après l'article L431-4 du code de l'urbanisme, il est inséré un nouvel article L431-5 ainsi rédigé :

« Lorsque le permis est accordé, le permis de construire modificatif ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de sept ans suivant la date de délivrance du permis, si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.

« L'annulation, totale ou partielle, ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables aux travaux autorisés ne fait pas obstacle, pour l'application du présent article, au maintien de l'application des règles au vu desquelles le permis de construire a été accordé. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les modifications récurrentes des documents d'urbanisme génèrent une instabilité juridique préjudiciable à la conduite et à la viabilité des projets de construction. Le présent amendement entend y remédier.

En l'absence de cadre législatif spécifique régissant les demandes de permis de construire modificatif, celles-ci sont actuellement soumises aux règles d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance du permis modificatif. Selon l'ampleur des ajustements apportés, le projet peut alors se trouver contraint de se conformer à des prescriptions nouvelles, qui n'étaient ni connues ni prévisibles lors de l'autorisation initiale.

Ces évolutions peuvent altérer la conception même du projet, voire en compromettre l'équilibre économique, en raison d'exigences nouvelles difficilement intégrables dans une opération déjà engagée.

Afin d'assurer une meilleure sécurité juridique aux maîtres d'ouvrage, sur le modèle du régime applicable aux permis d'aménager dans le cadre des lotissements, cet amendement propose de cristalliser les règles d'urbanisme applicables pendant une durée de sept ans à compter de la délivrance du permis de construire initial.

Cette mesure garantirait la stabilité des règles applicables tout au long de la réalisation du projet, dans une logique de prévisibilité, de simplification et de sécurisation des investissements.