

ASSEMBLÉE NATIONALE

12 mai 2025

SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT - (N° 1378)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 136

présenté par
M. Bazin et M. Jeanbrun

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 3, 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 évolutions permanentes des documents d'urbanisme créent une instabilité des règles applicables tout au long de la vie des projets auquel le présent amendement suggère de remédier.

En l'absence de disposition législative expresse régissant le régime des demandes de permis de construire modificatif, aujourd'hui, les règles applicables à une telle demande sont celles en vigueur lors de la délivrance du permis de construire modificatif.

Selon la nature des modifications apportées au projet, en cas d'évolution des règles d'urbanisme applicables, le projet doit être adapté aux nouvelles règles en vigueur. Parfois, ces dernières peuvent compromettre la conception et donc l'équilibre économique d'un projet en cours de réalisation lorsque les obligations imposées constituent une contrainte qui n'a pas pu – par nature – être anticipée.

Inspiré du régime prévu en cas d'obtention d'un permis d'aménager de lotissement, dans une logique de sécurisation des porteurs de projet, le présent amendement prévoit la cristallisation des règles d'urbanisme en vigueur lors de la délivrance du permis de construire pendant une période de sept ans suivant l'obtention de cette autorisation.