

LE DROIT DE L'URBANISME EN MARCHÉ VERS LA RÉVERSIBILITÉ

Jusqu'aux années 1970, le droit de l'urbanisme ne contrôlait pas les changements de destination. Cette notion a été introduite dans le Code de l'urbanisme par la loi du 31 décembre 1976 portant réforme de l'urbanisme pour empêcher que par ce biais, les règles concernant la nature ou la densité des constructions admises dans une zone déterminée ne soient détournées.

À compter de l'entrée en vigueur de cette loi, tous les travaux ayant pour effet de changer la destination d'un immeuble ont été soumis à permis de construire. La dernière réforme des autorisations d'urbanisme en 2005 est allée encore plus loin puisque le changement de destination, même sans travaux, a été soumis à autorisation d'urbanisme.

Force est de constater que les 40 dernières années se sont caractérisées par une volonté de plus en plus prégnante de contrôler les destinations. Ces règles se sont avérées fort contraignantes pour l'évolutivité des immeubles alors même que, depuis la loi SRU, est prônée la mixité fonctionnelle.

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 réécrivant la partie réglementaire du livre 1^{er} du Code de l'urbanisme et modernisant le contenu du plan local d'urbanisme fait de toute évidence bouger les lignes. En effet, en rebattant les cartes des destinations des constructions qui passent de 9 à 5 destinations déclinées en 20 sous-destinations, le décret permet aux auteurs des PLU de concevoir des règles plus fines concourant tant à la mixité sociale qu'à la mixité fonctionnelle.



Le guide de la modernisation du contenu du PLU édité en avril 2017 par le Ministère du logement et de l'habitat durable est très clair : « *Le bon fonctionnement de la ville dense s'appuie sur une proximité des différentes fonctions qu'elle abrite, de l'emploi, du logement et des services. Cette mixité fonctionnelle et sociale doit aussi s'accompagner d'une flexibilité/ réversibilité des constructions afin d'en limiter la vacance. Elle ne doit plus se limiter aux centres-villes mais s'étendre à d'autres secteurs urbanisés, entre autres pour réduire les déplacements motorisés et offrir des services à proximité de tous les habitants.* »

Entretien avec Claude Praliaud

Directeur de l'urbanisme, Ville de Paris

L'évolutivité des bâtiments et la règle d'urbanisme

Dans un monde dans lequel tout semble s'accélérer, la demande est grande de pouvoir apporter des réponses agiles à une multiplicité de questions.

Ainsi, dans le domaine de l'immobilier, l'évolutivité des bâtiments figure au nombre des préoccupations auxquelles sont confrontés la plupart des investisseurs et des constructeurs soucieux de la pérennité des capitaux importants que mobilise ce secteur de l'économie. Cette question s'inscrit aussi dans le cadre de la prise de conscience de l'importance des enjeux de réduction de la consommation de matière tout au long de la vie d'un bâtiment.

Cette orientation est sensible, notamment à Paris, où, dans le cadre des « Réinventer », mais pas seulement, émergent des réponses techniques qui tentent d'anticiper des besoins parfois difficiles à identifier aujourd'hui, mais auxquels il s'agit de se mettre en situation de pouvoir répondre quand la demande s'en fera pressante.

La première exigence est technique et architecturale : il apparaît nécessaire de réaliser des immeubles réversibles en remettant en cause la logique qui a longtemps prévalu de bâtiments conçus exclusivement et durablement pour une seule fonction. C'est ainsi que la Ville de Paris encourage désormais, dans le cadre de ses projets urbains, le bâtiment mixte ou mutable et privilégie la transformation d'immeubles existants plutôt que leur démolition/reconstruction.

La règle d'urbanisme peut parfois venir à l'encontre d'une telle orientation. On peut rappeler à cet égard que, face à un marché erratique, prompt à tenter de répondre à une multiplicité de demandes de court terme, la règle d'urbanisme vient fixer un cap et pèse pour contrarier les changements permanents. C'est à cette condition que se maintiennent ou s'établissent les grands équilibres.

Des adaptations de la règle ne sont pas pour autant à exclure. C'est ainsi que la modification du PLU de Paris en 2016 a permis de revoir le cadre réglementaire orientant l'évolution du bâti parisien, avec la réaffirmation de la protection du logement et de la priorité à accorder à cette destination, mais aussi parallèlement la liberté laissée pour des mutations à l'initiative des opérateurs privés entre les destinations regroupées au sein d'une grande catégorie dédiée à l'emploi (bureau, commerce, hôtel, activités).

Au-delà de ces dispositions, une modification locale du PLU peut le cas échéant permettre de s'adapter à des circonstances particulières dès lors que l'intérêt général est acquis et que la majorité des acteurs sont favorables à cette évolution.

Demain, des règles allégées dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation souple pourraient être envisagées sur tout ou partie du territoire, dont l'objet serait d'encadrer les objectifs essentiels, tout en permettant de diversifier les réponses susceptibles d'être apportées. C'est à cette réflexion que nous devons ensemble désormais nous atteler.

DESTINATION ET PLU : VERS DAVANTAGE DE FLEXIBILITÉ



Pour permettre de mieux traduire les nouveaux objectifs structurants auxquels doivent répondre les plans locaux d'urbanisme, parmi lesquels figurent notamment le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale, le décret du 28 décembre 2015 redéfinit les 9 différentes destinations jusqu'alors listées à l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme. Les articles R. 151-27 et R. 151-28 prévoient dorénavant 5 destinations, subdivisées en 20 sous-destinations.

Afin de ne pas fragiliser les procédures d'élaboration ou de révision en cours à la date de publication du décret, des dispositions transitoires ont été prévues :

- Pour les PLU qui ont été approuvés avant le 1^{er} janvier 2016, les 9 destinations issues de l'ancien article R. 123-9 du Code de l'urbanisme sont maintenues, jusqu'à leur prochaine révision générale. Étant ici précisé que les révisions à modalités allégées, les modifications et les mises en compatibilité de ces PLU continuent à s'effectuer sur la base de ces dispositions, jusqu'à ce que les PLU concernés aient fait l'objet d'une révision générale intégrant la réforme ;
- Pour les PLU qui étaient en cours d'élaboration ou de révision à cette date, les procédures en cours pouvaient être menées à leur terme en appliquant les « anciennes » destinations de l'article R. 123-9. Un droit d'option était toutefois ouvert aux collectivités souhaitant intégrer le contenu modernisé du PLU dans les procédures en cours.

Ainsi, aujourd'hui, deux régimes sont simultanément applicables : certaines communes sont dotées d'un PLU qui applique toujours les dispositions relatives aux destinations définies à l'ancien article R.123-9 ; et d'autres disposent déjà d'un PLU dit « modernisé », réglementant les constructions conformément aux nouvelles destinations et sous-destinations énoncées aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme.

Règles applicables aux PLU appliquant toujours les 9 destinations de l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme

Ces PLU peuvent édicter des règles différenciées, au sein d'une même zone, en fonction des 9 destinations fixées à l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, la fonction d'entrepôt, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dites « CINAPSIC »). Ces destinations n'ont jamais été définies par les textes. En pratique, leur définition résulte soit de la jurisprudence, soit d'un lexique défini par les auteurs du PLU dans les dispositions générales du document. Le champ des destinations peut donc sensiblement varier selon les collectivités.

Cependant, la réglementation locale ne peut prévoir de règles différenciées dans les PLU, qu'en fonction de ces seules destinations. Il ne peut pas y avoir de création d'une nouvelle destination, ou encore de règles différentes en fonction de sous-catégories de destinations.

Règles applicables aux PLU dits « modernisés »

Les articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme, introduits par le décret du 28 décembre 2015, distinguent 5 destinations, elles-mêmes divisées en 20 sous-destinations. Comme auparavant, cette nouvelle liste conserve un caractère limitatif.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole; Exploitation forestière
Habitation	Logement; Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail; Restauration; Commerce de gros; Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle; Hébergement hôtelier et touristique; Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés; Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés; Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale; Salles d'art et de spectacles; Équipements sportifs; Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie; Entrepôt; Bureau; Centre de congrès et d'exposition



Notons qu'un arrêté du 10 novembre 2016 définit ces différentes destinations et sous-destinations de constructions, ce qui permet de clarifier leur contenu et résoudre toutes formes d'ambiguïté.

Il faut mettre en exergue que l'un des objectifs de cette redéfinition des différentes catégories de destinations est de favoriser une gestion plus fine des règles applicables, permettant ainsi le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale.

- À cet égard, l'article R. 151-37 1° du Code de l'urbanisme prévoit la possibilité d'imposer une mixité des destinations et sous-destinations au sein d'une construction, ce qui doit permettre de lutter contre les zones dites « mono-fonctionnelles », et conforte la possibilité, pour le règlement d'un PLU, de favoriser le rééquilibrage de certains types de constructions, si un déséquilibre marqué existe sur le territoire ;
- De plus, afin d'accompagner et d'anticiper la mutabilité des usages en pieds d'immeubles, l'article R. 151-37 3° du Code permet de définir des destinations différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ;
- Enfin, grâce aux nouvelles sous-destinations de constructions, les règlements de PLU peuvent également faciliter la diversité commerciale, en instaurant des règles différentes selon les différents types de commerces et activités de service (commerces de gros, restaurants, artisanat, commerces de détail, etc.).

Le décret permet aux auteurs de PLU d'édicter des règles différenciées sur une base limitative de 5 destinations et 20 sous-destinations de constructions prévues aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme. Une justification doit être apportée dans le rapport de présentation expliquant la nécessité de cette différenciation pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables conformément au 2° de l'article R. 151-2.

De plus, les règles générales ou alternatives qui seront déterminées par le PLU sur la base des sous-destinations doivent être motivées par des considérations d'aménagement et d'urbanisme. Elles ne peuvent aboutir à une interdiction générale et absolue d'une sous-destination sur l'ensemble d'une zone U ou AU, sauf lorsque la sous-destination est incompatible avec la vocation de la zone.

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION : RETROUVER DE LA SOUPLESSE



Les règles applicables aux changements de destination, c'est-à-dire au passage de l'une à l'autre des destinations (ou sous-destinations), sont différentes selon que l'on est en présence d'un « ancien » document d'urbanisme, ou d'un PLU au contenu « modernisé ».

Au sein des « anciens » PLU, en application des anciens articles R. 421-14 et R. 421-17 (maintenus en vigueur pour ces PLU), les règles sont les suivantes :

- Tous les changements de destination, même sans travaux, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;
- Dès lors que le changement de destination est accompagné de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, un permis de construire est nécessaire.

Au sein des PLU dits « modernisés », ce sont les nouveaux articles R. 421-14 et R. 421-17 du Code de l'urbanisme qui s'appliquent et introduisent plus de souplesse. Désormais, les changements de sous-destination au sein d'une même destination ne sont soumis à aucune formalité administrative au titre du Code de l'urbanisme, dès lors qu'ils ne sont pas accompagnés de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade du bâtiment.

En revanche, les changements de destination sans travaux impactant la façade ou la structure porteuse sont soumis à déclaration préalable et les changements de destination et de sous-destination, accompagnés de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade, sont toujours soumis à permis de construire.

LES BONUS DE CONSTRUCTIBILITÉ : FACILITER LA TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS

Le constat est établi de l'existence, dans les zones tendues, d'un parc de bureaux obsolètes et vacants qui constituent un gisement important pour répondre à des besoins d'urgence ou pour créer une nouvelle offre de logements, notamment sur le territoire de la région Île-de-France. Les opérations de transformation de bureaux en logements s'avèrent complexes sur le plan économique du fait du coût technique du recyclage des bâtiments associé à la perte de droits à construire générée par la transformation (création de parties communes, respect des règles d'accessibilité notamment).

L'ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction et du logement avait déjà contribué à l'attractivité des opérations de transformation de ces bureaux en logements en prévoyant la possibilité d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme, dans les zones tendues, afin d'autoriser la transformation d'une construction en logements, dans la limite du gabarit du bâtiment existant. Ce dispositif aujourd'hui codifié à l'article L. 152-6 du Code de l'urbanisme a récemment fait l'objet d'une modification par l'article 28 de la loi ELAN n° 2018-1021 du 23 mars 2018, dans le but de rendre plus attractive la transformation de bureaux en logements :

- en accordant à ces opérations des droits à construire supplémentaires dans la limite de 30% du gabarit du bâtiment existant ;
- en permettant aux opérations de transformation de constructions, notamment de bureaux, en logements, de déroger aux servitudes de mixité sociale prévues par les plans locaux d'urbanisme.

Champ d'application

Le régime dérogatoire de l'article L. 152-6 3° du Code de l'urbanisme a un champ d'application limité par un critère spatial. Il s'applique dans les communes situées dans les zones tendues où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements.

Par ailleurs, la dérogation à la servitude de mixité sociale ne s'applique que dans les communes n'ayant pas fait l'objet d'un arrêté de carence au titre de l'article L. 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En outre ce régime est limité par l'objet poursuivi par la dérogation. Il s'applique à la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation et dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit de l'immeuble existant.

Nature des dérogations qui peuvent être accordées

Les dérogations susceptibles d'être accordées pour la réalisation du projet de transformation concernent :

- Les règles relatives à la densité : à savoir, les règles relatives à l'emprise au sol et de hauteur des constructions qui peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ;
- Les obligations en matière de création d'aires de stationnement lorsque le bâtiment transformé ne dispose pas d'un nombre suffisant d'aires de stationnement pour répondre aux règles PLU. Cette possibilité de dérogation n'exonère pas le pétitionnaire de proposer une adaptation en adéquation avec le besoin réel généré par la création de logements, en tenant compte de la situation du bâtiment dans la ville et de la proximité des transports en commun. Une note du Ministère du logement et de l'égalité des territoires, établie à l'occasion de la publication de l'ordonnance du 3 octobre 2013, donne des précisions quant aux critères devant être appliqués par les instructeurs pour octroyer la dérogation ;
- La servitude de mixité sociale : l'autorité compétente devra tenir compte des objectifs globaux de production de logements sociaux et des autres programmes de logements venant en compensation sur son territoire.



Conditions de délivrance du permis de construire dérogatoire

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire (dans la plupart des cas le Maire), peut, au cas par cas, autoriser les dérogations aux règles de densité, aux obligations en matière de création de stationnement et aux servitudes de mixité sociale contenues dans le règlement du PLU :

- En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation,
- Par décision motivée : bien que la décision d'accorder ou de refuser un permis dérogatoire relève du pouvoir discrétionnaire de l'autorité compétente en matière de permis de construire, celle-ci devra toutefois être motivée y compris en cas de refus sur la base notamment des autres pièces du PLU ou des documents d'urbanisme de niveau supérieur comme le schéma de cohérence territoriale ou le SDRIF en Île-de-France et par les règles d'ordre public du règlement national d'urbanisme.

Le délai d'instruction des permis de construire nécessitant une dérogation aux règles du PLU est majoré d'un mois à compter de la réception du dossier complet. La demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Elle est accompagnée d'une note précisant la nature de la ou des dérogations demandées et justifiant pour chacune d'entre elles du respect des objectifs et des conditions fixés à ces articles et aux articles R. 152-4 à R. 152-9 pour chacune des dérogations demandées.

La souplesse apportée au régime dérogatoire par la loi ELAN pour favoriser la transformation de constructions en logements constitue une opportunité indéniable pour les propriétaires et investisseurs immobiliers d'équilibrer le bilan économique de telles transformations en recourant à la majoration de 30% du gabarit du bâtiment existant. Toutefois, l'efficacité de ce dispositif dépendra beaucoup du territoire concerné et de la volonté politique des élus locaux, dans la mesure où les règles de planification contenues dans les documents autres que le règlement du PLU et les besoins potentiellement générés par la création de logements de redimensionnement des équipements publics existants (dessertes, écoles...), pèseront nécessairement sur la décision d'octroi ou de refus des dérogations sollicitées par l'autorité compétente.

Entretien avec Laetitia Conreux Mantziaras

Cheffe du bureau de la planification urbaine et rurale et du cadre de vie,
Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Comment le PLU peut-il contribuer à faciliter l'évolutivité des bâtiments ?

L'évolutivité, la mutabilité, la flexibilité des bâtiments est un enjeu urbain majeur, car elle participe à la réduction de l'artificialisation des sols et la revitalisation de certains quartiers de ville en facilitant la réutilisation de bâtiments existants ne répondant plus aux besoins des habitants, entreprises, commerces.

Le PLU dispose de plusieurs outils pour répondre à cet enjeu, même s'il n'a pas vocation à réglementer l'agencement intérieur des bâtiments. Les évolutions apportées par la réforme du contenu du PLU entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016 sécurisent et favorisent l'utilisation de règles plus souples et favorables à la réalisation de bâtiments évolutifs, telles que l'utilisation de règles qualitatives basées sur des objectifs de résultats et non de moyens (avec des critères d'appréciation stricts et vérifiables), l'utilisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), notamment celles qui ne sont pas adossées à des règles, qui permettent d'accompagner les nouvelles pratiques d'aménagement locales et les programmations mixtes. Un nouvel outil du PLU permet également de rédiger des règles de hauteur sous-plafond pour favoriser la mutabilité des rez-de-chaussée.

Enfin, la fin de l'urbanisme de « zoning » qui privilégiait le regroupement de certaines fonctions dans des secteurs de la ville va aussi dans le sens d'une plus grande adaptabilité de la ville et de ses bâtiments à l'évolution des modes de vie, en prônant dans le code de l'urbanisme une mixité fonctionnelle dès qu'elle est possible.

Les bonus de constructibilité : quels mécanismes choisir ?

Le PLU peut décliner des règles de bonus de constructibilité pour favoriser l'implantation de certaines fonctions dans des secteurs dont le besoin de rééquilibre des fonctions est justifié. Ce choix doit se faire au regard du diagnostic territorial, des besoins spécifiques du territoire et des quartiers qui le composent en s'inscrivant en cohérence avec le projet de territoire du PADD.

Par exemple, le PLU peut délimiter des secteurs visant à intensifier de façon ponctuelle le tissu urbain en faveur du logement social, participant ainsi à l'objectif global de densification et de lutte contre l'étalement urbain du PLU. Ces secteurs peuvent aussi contribuer à l'amélioration de l'équilibre financier des opérations envisagées.

Il est ainsi possible d'autoriser un bonus de volume constructible dans la limite de 50 % pour les opérations comportant des logements locatifs sociaux. Des secteurs peuvent aussi être délimités pour accorder un bonus de constructibilité limité à 30 % du volume constructible pour encourager le logement intermédiaire.

Mais d'autres bonus peuvent être déclinés dans le PLU pour favoriser certaines politiques locales (revitalisation commerciale, végétalisation des toitures, mixité des fonctions au sein d'un même bâtiment...), ils doivent être utilisés en tenant compte des dérogations existantes au niveau national qui permettent également aux porteurs de projet de bénéficier de bonus de constructibilité non déclinés dans le PLU.

LE PERMIS DE CONSTRUIRE À « DOUBLE ÉTAT » DE LA LOI JOP : UN PREMIER PAS

Dans le but de faciliter la « réversibilité » des usages des équipements sportifs olympiques permanents, a été introduit dans la loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, un article 15 portant création d'une catégorie inédite de permis de construire ou d'aménager, dénommé « le permis à double état », lequel permet qu'une autorisation d'urbanisme unique soit délivrée pour une construction ayant deux objets distincts dans le temps. Le décret n° 2018-512 du 26 juin 2018 portant application des articles 10 et 15 de la loi JOP 2024, et notamment son chapitre II, adapte les dispositions réglementaires du Code de l'urbanisme relatives aux permis de construire et d'aménager afin de rendre effectif le dispositif du « permis à double état ». L'article 61 de la loi ELAN complète ce dispositif en assouplissant les règles applicables en matière d'urbanisme à l'état provisoire de la construction, en encadrant les délais de réalisation des constructions dans leur état définitif et enfin en élargissant son champ d'application aux championnats du monde de ski alpin 2023.

Champ d'application

Le « permis à double état » a un champ d'application strictement limité aux :

- Projets de construction ou d'aménagement soumis à permis de construire ou d'aménager répondant aux nécessités de la préparation, de l'organisation ou du déroulement des jeux Olympiques et Paralympiques 2024 ainsi que des championnats du monde de ski alpin 2023 ;
- Comportant :
 - Un état provisoire présentant « toutes les caractéristiques qui permettent son utilisation pour les besoins de l'organisation, de la préparation ou du déroulement des JOP » ;
 - Et un état définitif – connu avec certitude au jour de l'instruction de la demande de permis – présentant « toutes les caractéristiques qui assurent un usage conforme à sa destination ou à son affectation postérieure au déroulement des jeux, dans le cadre d'un projet urbain durable en lien avec les projets des collectivités territoriales ».

Le contenu du permis de construire ou d'aménager à double état

La demande de « permis de construire ou d'aménager à double état » devra préciser :

- La consistance des états provisoire et définitif du projet, les travaux impliqués par le passage de l'un à l'autre des états ainsi que les éléments du projet n'ayant pas vocation à être modifiés après les JOP ;
- Les destinations et surfaces de plancher provisoires et définitives de la construction projetée ;
- La notice descriptive du permis doit faire apparaître les caractéristiques provisoires et définitives du projet ;
- Les plans et documents de la demande doivent faire apparaître l'état provisoire et l'état définitif du projet.

Les dérogations aux règles d'urbanisme au stade de l'état provisoire des constructions et aménagements

Afin d'autoriser l'état provisoire des constructions et aménagements nécessaires à l'organisation des JOP 2024, il peut être dérogé aux règles relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords, s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique, sous réserve toutefois :

- du respect des règles relatives à la préservation de la sécurité et de la salubrité publiques,
- du respect des exigences auxquelles il est dérogé par l'état définitif du projet.

Le permis de construire ou d'aménager doit alors indiquer les éventuelles dérogations provisoires.

L'adaptation des modalités d'information sur la réalisation des travaux de construction ou d'aménagement

Les dispositions du Code de l'urbanisme, régissant les modalités d'information et de contrôle de la réalisation des travaux entrepris par le bénéficiaire d'un permis, sont adaptées pour tenir compte du « permis à double état ». Ainsi, devront être adressées au Maire de la commune à chaque étape :

- Une déclaration d'ouverture de chantier au début des travaux de construction ou d'aménagement dans l'état provisoire et au début des travaux entrepris pour aboutir à l'état définitif ;

- Une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux correspondant à l'état provisoire de la construction ou de l'aménagement, puis à son état définitif.

L'adaptation de la durée de validité des permis

Le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager dispose d'un délai maximal de trois ans à compter de la date de la cérémonie de clôture des jeux Paralympiques pour réaliser le projet dans son état définitif.

À défaut de respect de ce délai :

- Le bénéficiaire du permis ou son ayant droit devra procéder, sans indemnité, dans un délai d'un an, à la suppression de la construction ou de l'aménagement et remettre, à ses frais, le terrain en l'état.
- Le non-respect de ce nouveau délai fera encourir des sanctions pouvant atteindre une amende de 300 000 euros et un mois d'emprisonnement.

En outre et par dérogation aux règles de droit commun, le permis de construire ou d'aménager « à double état », n'est pas périmé si, entre l'achèvement des travaux initiaux et l'engagement des travaux finaux, les travaux sont interrompus pendant plus d'une année, sous réserve que cette interruption n'excède pas deux ans.

Il se pose la question de savoir si ce permis va inspirer le législateur dans d'autres circonstances. Le permis à double destination, ou sans destination, pour autoriser la réversibilité par anticipation ne paraît pas encore être réellement à l'ordre du jour.

Ne devrait-on pas également comme en matière de changement d'usage, réfléchir au permis avec compensation qui pourrait donner de la flexibilité au changement de destination dans certains secteurs déterminés par la collectivité.

It must be noted that the last 40 years have been characterized by an increasing desire on the part of the public authorities to monitor the possibilities for the evolution of the intended uses for buildings. These rules have proved to be very restrictive for the adaptability of buildings, even though French urban planning laws advocate functional diversity. Decree No. 2015-1783 of the 28th of December 2015 modernising the content of urban planning documents has undeniably shifted the boundaries with a very clear purpose in mind; « *The smooth running of the densely populated city is based on the proximity of the various functions it provides, such as employment, housing and services. This functional and social diversity must also be accompanied by the flexibility/reversibility of buildings in order to reduce their periods of vacancy* ». With regard to building permits, only the documents relating to the permits to be issued in the context of the 2024 Olympic Games include the concept of reversible buildings.