ASSEMBLÉE NATIONALE

11 mai 2025

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

Commission	
Gouvernement	

Tombé

AMENDEMENT

N° 10

présenté par
M. Emmanuel Grégoire

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 2, insérer l'article suivant:**

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Après l'article L. 151-16, il est inséré un article L. 151-16-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 151-16-1.* – Dans un objectif de mixité fonctionnelle ou d'une meilleure utilisation des constructions, le règlement peut définir des règles visant à favoriser l'intensification des usages des bâtiments.

« L'intensification des usages d'un bâtiment consiste en la mise en place d'utilisations additionnelles ou accessoires à la destination principale d'un local, la mutualisation de son utilisation au profit de différents utilisateurs, ou l'optimisation de l'utilisation dans le temps de l'ensemble des espaces d'une construction. » ;

2° Au premier alinéa de l'article L. 421-5, après le mot : « travaux », sont insérés les mots : « et changement de destination et de sous-destination » ;

3° À l'article L. 421-8, après chacune des deux occurrences du mot : « travaux », sont insérés les mots : « et changements de destination et de sous-destination ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les bâtiments et les différents espaces de la ville, qu'ils soient publics ou privés, sont largement sous-utilisés : leur taux d'usage moyen est de l'ordre de 20%. Une meilleure utilisation des ces

bâtiments permettrait pourtant d'accueillir de nouveaux usages, qui trouveraient ainsi une place dans la ville sans construire davantage.

L'intensification des usages des bâtiments se heurte pourtant au droit de l'urbanisme qui n'a pas été conçu pour appréhender la pluralité d'usage d'un même local. Ainsi, les PLU ne peuvent pas adopter des règles favorisant l'ajout d'usages d'un bâtiment en complément de son usage principal.

Afin de favoriser l'intensification des usages des bâtiments existants, il convient d'adapter le droit de l'urbanisme de sorte à permettre au règlement de prendre des dispositions favorisant l'ajout d'usages complémentaires et d'adapter les règles relatives aux autorisations d'urbanisme. Cet amendement propose donc, dans un objectif de mixité fonctionnelle ou d'une meilleure utilisation des constructions, que le règlement du PLU puisse définir des règles visant à favoriser l'intensification des usages des bâtiments.