

Saint Pierre, le 31 janvier 2014

## **Déménagement de Lacaze vers Malraux : Quelques précisions s'imposent.**

### **Changement de destination, changement d'affectation, changement d'usage**

On voit fréquemment plusieurs appellations qui peuvent porter à confusion.

C'est le cas notamment des « changement de destination », « changement d'affectation » et « changement d'usage ».

Le « Changement de destination » a été défini ci-dessous, il est le terme courant utilisé aujourd'hui, après la réforme de l'urbanisme de 2007, dans les cas de passage d'un statut de local à un autre.

Le « Changement d'affectation » est en fait une expression souvent utilisée mais n'a plus vraiment de valeur juridique. Elle a été remplacée par l'expression « **Changement d'usage** » qui correspond à la transformation d'un lieu **d'habitation vers un autre type de fonctionnement (bureau souvent, commercial ...)**. Cette expression est **uniquement utilisée dans ce cas et dans ce sens là : de l'habitation vers une autre utilisation. Ce qui est le cas pour Lacaze**

### **Qu'est-ce que le changement de destination ?**

Le changement de destination est le fait de faire passer un bâtiment, en totalité ou en partie, d'une utilisation à une autre. Ces différentes utilisations étant très explicitement définies dans l'article R123-9 du Code de l'urbanisme. Sont donc définis neuf statuts particuliers d'utilisation d'un bâtiment dont le passage de l'un à l'autre nécessite une demande d'autorisation.

Les neuf statuts sont les suivants :

- l'habitation
- l'hébergement hôtelier
- les bureaux
- le commerce
- l'artisanat
- l'industrie
- l'exploitation agricole ou forestière
- l'entrepôt
- les services publics ou d'intérêt collectif

### **A retenir sur le changement de destination**

**En résumé, un changement de destination doit toujours faire l'objet d'une déclaration préalable, même si le projet ne prévoit pas de travaux. Selon les cas, un permis de construire peut-être nécessaire.** Si vous souhaitez acheter un local commercial pour y aménager votre habitation, vous devrez donc, selon les travaux envisagés, déposer au minimum une déclaration préalable, voire un permis de construire, sur lesquels vous pourrez

déclarer le changement de destination. Les services de l'urbanisme de votre commune vérifieront alors que votre projet répond bien aux exigences réglementaires correspondant à votre projet.

Références juridiques :

[article R421-14 du code de l'urbanisme](#) – Travaux soumis à permis de construire

[article R421-17 du code de l'urbanisme](#) – Travaux et changements de destination soumis à déclaration préalable

[article R123-9 du code de l'urbanisme](#) – Catégorie d'utilisation d'un bâtiment

### **Qu'est ce que le changement d'usage ?**

**La réglementation du changement d'usage destinée à protéger le logement ne concerne que les locaux d'habitation transformés pour un autre usage (et non pas inversement).**

**L'autorisation de changement d'usage, régie par le code de la construction et de l'habitation, n'est obligatoire que dans les cas suivants :**

- **le logement est situé dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements des Hauts-de-Seine (92), de la Seine-Saint-Denis (93) et du Val-de-Marne (94), sauf dans les zones franches urbaines (ZFU).**

le projet de transformation concerne un local d'habitation, c'est-à-dire toutes les catégories de logements et leurs annexes (y compris les logements-foyers, loges de gardien, chambres de service, **logements de fonction**(Urbanisme Ordonnance du 8.6.05, art. 24 à 30 : JO du 9.6.05 / CCH : art. L. 631-7 à L. 631-8 N° 29/05 ), logements inclus dans un bail commercial et locaux meublés).

**Le régime des changements d'affectation des locaux à usage d'habitation est simplifié : Au principe d'interdiction, assorti de dérogations et d'aménagements, auparavant en vigueur, se substitue un régime d'autorisation des changements d'usage des locaux d'habitation.**

Dans chaque département où le changement d'usage des locaux à usage d'habitation est soumis à autorisation préalable, les conditions dans lesquelles le préfet accorde ces autorisations sont désormais fixées par arrêté préfectoral.

### **Les formulaires CERFA par type de projet**

- Permis de construire modificatif : Formulaire Cerfa n°13411\*03

Pour rappel, les constructions accessoires au bâtiment principal ont la même destination que ce dernier. Un garage lié à une habitation est donc considéré comme de l'habitation, il n'est donc pas nécessaire d'effectuer un changement de destination si vous aménager votre garage en salon, par exemple.

- Demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public (ERP) : Formulaire Cerfa n°13824\*02 – **Formulaire nécessaire lorsque le projet n'est pas soumis à permis de construire ni à permis d'aménager**