

URBANISME

Fiches repères

Vous conseiller pour votre projet
avant d'instruire votre dossier.



2024

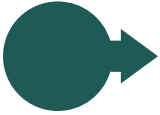
Fiche n°4

Changement de destination ou d'affectation ?

TRAVAUX D'ENTRETIEN
ET DE RÉPARATION ORDINAIRES



Quelle demande d'urbanisme pour mes travaux d'entretien et de réparation ?



Mon projet entraîne-t-il un changement de destination du bâtiment ?

Un changement de destination est le fait de faire passer un bâtiment, en totalité ou en partie, d'une utilisation à une autre selon les différentes destinations énumérées à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme (ancienne rédaction) qui en prévoit 9 :

- | | | |
|-------------------------|--|--|
| 1. Habitation | 4. Industrie | 7. Commerce |
| 2. Artisanat | 5. Bureaux | 8. Entrepôt |
| 3. Hébergement hôtelier | 6. Exploitation agricole ou forestière | 9. Service public ou d'intérêt collectif |

La loi "Alur" du 24/03/2014 et le décret n° 2015-1783 du 28/12/2015, ont remanié la notion de destination.

Désormais, les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme prévoient 5 destinations et 20 sous-destinations :

1. Exploitation agricole & forestière:
 - Exploitation agricole
 - Exploitation forestière
2. Habitation:
 - Logement
 - Hébergement
3. 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
4. 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
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - Industrie
 - Entrepôt
 - Bureau
 - Centre de congrès et d'exposition



Mon projet entraîne-t-il un changement d'affectation du bâtiment ?

Un changement d'affectation va porter sur une partie d'un bâtiment dont la destination principale n'est pas modifiée.

BON À SAVOIR

Ces nouvelles destinations et sous-destinations s'appliquent différemment :

- si la commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme* : elles ne sont applicables que si le règlement du PLU précise la prise en compte de ces nouvelles destinations

- la commune est sous RNU** : dans ce dernier cas, elles s'appliquent obligatoirement.

Les communes dotées d'un PLU :

- Avensan
- Brach
- Castelnau-de-Médoc
- Le Porge
- Le Temple
- Listrac-Médoc
- Moulis-en-Médoc
- Salaunes

Les communes sous RNU :

- Saumos
- Sainte-Hélène

+ D'INFOS > Fiches n° 1A et B

Exemples

1. Le garage d'une maison individuelle ou les combles aménagés dans un grenier transformés en chambre à coucher. (Le garage constitue le local accessoire du local principal destiné à l'habitation ; idem pour les combles.)
2. Dans le cas d'une ferme, il s'agit d'une exploitation agricole comportant en accessoire la partie habitation du fermier. La transformation de la grange (d'une superficie souvent plus importante que l'habitation d'origine) modifie la destination du bâtiment pour être consacrée en fonction principale à un usage d'habitation.
3. Un abri de jardin de dimensions réduites constituera la plupart du temps un local accessoire qui prend de fait la destination de la construction principale existante sur le terrain.

>>> mes démarches >>>>



SI VOS TRAVAUX NE CRÉENT PAS DE SURFACE SUPPLÉMENTAIRE



sans changement de destination



AUCUNE AUTORISATION À DEMANDER



avec changement de destination ou d'affectation



sans modification des structures porteuses du bâtiment (murs, toiture) ni de la façade



DÉCLARATION PRÉALABLE



avec modification des structures porteuses du bâtiment (murs, toiture) ou de la façade



PERMIS DE CONSTRUIRE



SI VOS TRAVAUX CRÉENT DE LA SURFACE SUPPLÉMENTAIRE



avec changement de destination ou d'affectation



avec une surface de plancher ou emprise au sol comprise entre 5 et 20 m² ou 5 et 40 m² en zone urbaine



DÉCLARATION PRÉALABLE



avec une surface de plancher ou emprise au sol supérieure à 20 m² ou 40 m² en zone urbaine



PERMIS DE CONSTRUIRE



Service d'instruction
des Autorisations du Droit du Sol Tél. 05 56 58 65 20
4 place Carnot Du lundi au vendredi : 13h00 - 17h00
33480 Castelnau-de-Médoc medullienne@cdcmduillienne.fr