



HAL
open science

Changement d'affectation dans les ensembles immobiliers

Stanislas Doisy

► **To cite this version:**

Stanislas Doisy. Changement d'affectation dans les ensembles immobiliers. Sciences de l'ingénieur [physics]. 2014. dumas-01166838

HAL Id: dumas-01166838

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01166838>

Submitted on 23 Jun 2015

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS
ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES

MÉMOIRE

présenté en vue d'obtenir

le DIPLÔME D'INGÉNIEUR CNAM

Spécialité : Géomètre et Topographe

par

Stanislas DOIZY

Changement d'affectation dans les ensembles immobiliers

Soutenu le 9 juillet 2014

JURY

PRÉSIDENT : Madame Stéphanie LECONTE

MEMBRES : Monsieur Pierre MAIORE, maître de stage
Madame Corinne SAMSON, professeur référent
Madame Elizabeth BOTREL
Monsieur Olivier CHOVET
Monsieur Bernard MASALA
Monsieur Hervé VALBON

Table des matières

Remerciements	4
Introduction	5
PARTIE I : Distinction entre destination, usage et affectation	7
Chapitre I : La destination : une notion d'urbanisme	7
I. La liste des destinations prévues par l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme	7
A. Une liste exhaustive ?.....	7
B. Définition des différentes destinations	8
1. La destination « habitation »	8
2. La destination « hébergement hôtelier »	9
3. La destination « bureaux »	10
4. La destination « commerce »	10
5. La destination « artisanat »	11
6. La destination « industrie »	11
7. La destination « exploitation agricole ou forestière »	11
8. La destination « entrepôt »	12
9. La destination « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »	12
II. La notion de local accessoire.....	13
Chapitre 2 : L'usage : une notion tirée du Code de la Construction et de l'Habitation	15
Chapitre 3 : L'affectation : une notion purement contractuelle	15
I. Différentes affectations dans une maison individuelle	16
II. Les affectations spécifiques dans une copropriété.....	16
III. Les affectations spécifiques à un lotissement.....	17
Chapitre 4 : Les changements d'affectation possibles	18
I. Les changements d'affectation entraînant un changement de destination.....	18
II. Les changements d'affectation entraînant un changement d'usage.....	18
III. Les changements d'affectation sans changement de destination ni d'usage	18
PARTIE II : Changement d'affectation dans le cadre contractuel	19
Chapitre 1 : Le changement d'affectation dans une maison individuelle	19
Chapitre 2 : Le changement d'affectation dans un immeuble en copropriété	19
I. Le cadre réglementaire d'un immeuble en copropriété	19
A. Les clauses relatives à la destination de l'immeuble.....	19
1. Détermination de la destination de l'immeuble	19
2. Evolution de la destination de l'immeuble	21
B. Les clauses relatives à l'affectation des parties privatives	21
1. Les clauses licites	22
2. Les clauses jugées illicites	23
II. Processus d'un changement d'affectation	23
A. Modification à l'initiative du syndicat	23
B. Modification à l'initiative du copropriétaire.....	24
1. Formulation de la demande	24
2. Premier cas : l'affectation projetée est directement contraire à la destination de l'immeuble 24	
3. Deuxième cas : l'affectation projetée est prohibée par le règlement.....	24

4.	Troisième cas : le changement d'affectation est autorisée par le règlement	25
5.	Quatrième cas : le changement d'affectation n'est ni interdit par le règlement, ni contraire à la destination de l'immeuble	25
6.	Aliénation de parties communes	26
C.	Modification du cadre contractuel	27
1.	Modification du règlement de copropriété.....	27
2.	Modification de l'état descriptif de division.....	27
3.	Modification des charges de copropriété	28
Chapitre 3 : Le changement d'affectation dans une division en volume.....		29
Chapitre 4 : Le changement d'affectation dans un lotissement		30
I.	Caractères généraux du règlement de lotissement	30
A.	Caractère facultatif	30
B.	Caractère temporaire	30
1.	L'entrée en vigueur du règlement	30
2.	Sortie de vigueur du règlement	30
II.	Le contenu du règlement de lotissement.....	31
Partie III : le cadre administratif du changement d'affectation.....		33
Chapitre 1 : les normes techniques à respecter		33
I.	Les surcharges d'exploitation	33
II.	L'accessibilité des bâtiments selon leur utilité.....	35
III.	La sécurité incendie	36
Chapitre 2 : Les règles d'urbanisme à respecter		37
I.	Le respect du zonage	37
II.	Le respect du nombre de stationnement.....	38
A.	Les modalités de fixation de la norme	38
B.	Les difficultés relatives aux destinations des constructions	38
1.	Les constructions à destination mixte.....	38
2.	Les travaux sur constructions existantes.....	39
III.	L'aspect extérieur de l'immeuble	39
A.	La façade	40
B.	Les ouvertures.....	40
Chapitre 3 : Les autorisations d'urbanisme à obtenir pour effectuer un changement d'affectation		41
I.	Le permis de construire	41
II.	La déclaration préalable	41
III.	Demande de changement d'usage	42
Chapitre 4 : Les spécificités de 4 grands centres urbains.....		43
I.	Paris	43
II.	Le Mans.....	44
III.	Angers	45
IV.	Nantes	46
Conclusion.....		47
Bibliographie.....		48
Table des sigles et abréviations.....		49

REMERCIEMENTS

Avant de commencer toute analyse sur ce sujet, je tiens à remercier l'ensemble des personnes ayant contribué à l'élaboration de ce mémoire ainsi que tous ceux qui m'ont accompagné durant mes études supérieures.

En premier lieu, je remercie Monsieur Pierre MAIORE, Géomètre-Expert, pour son accompagnement dans ce mémoire, ainsi que ses nombreux conseils et sa confiance qui m'ont permis de m'affirmer dans les activités d'un cabinet urbain qui composeront, à coup sûr l'essentiel de mon avenir professionnel.

Merci également à Madame Corinne SAMSON, Professeur associée à l'École Supérieure des Géomètres et Topographes du Mans et Professeur à l'Institut d'Etudes Economiques et Juridiques appliquées à la Construction et à l'Habitation, pour ses conseils de rédaction.

Je remercie également l'ensemble des collaborateurs du cabinet AIR&GEO de Nantes pour m'avoir permis d'effectuer ce travail dans les meilleures conditions. Particulièrement Monsieur Nicolas PAGE, sorti de l'ESGT en 2009 et Géomètre-Expert depuis avril 2014, pour ses nombreux conseils concernant le travail d'un jeune ingénieur. Sans oublier Marie-Françoise TEMPLIER, pour son sourire et sa bonne humeur communicative, Guy-François PERRAUD pour ses conseils de technicien expérimenté, et Léo TEILLARD pour son calme et ses conseils de jeune technicien.

Merci enfin à ma famille, mes amis pour leur soutien tout au long de mes études dont ce mémoire constitue l'ultime étape.



INTRODUCTION

Depuis l'Antiquité, l'Homme a pour habitude d'installer son commerce au rez-de-chaussée de son habitation. Tout au long de l'histoire, cette mixité d'affectation est présente dans nos villes et dans nos campagnes. Elle est encore accentuée depuis la transformation de Paris sous le Second Empire de 1852 à 1870 avec la construction des immeubles dits « Haussmanniens ». En effet, à l'exception des immeubles de grande bourgeoisie où la destination de l'immeuble est strictement à usage d'habitation, ces immeubles se caractérisent par une occupation spécifique des étages : le rez-de-chaussée est réservé aux commerces et boutiques, le premier étage est occupé par les habitations des commerçants et les étages suivants accueillent les habitations bourgeoises. Sous le toit mansardé, on retrouve les chambres des domestiques, enfin des caves et greniers peuvent également être présents.

Cette mixité d'affectation se retrouve aujourd'hui aussi bien dans une maison individuelle (artisanat et habitation) que dans un immeuble en copropriété, en passant par un lotissement et une division en volume, qui composent aujourd'hui le territoire.

L'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction. Pourtant, l'affectation d'un lot ou d'une maison est source d'un important contentieux judiciaire. Elle pose des problèmes tant au moment de l'acquisition d'un bien immobilier, que lors de sa jouissance ou de sa vente. Est-ce qu'un propriétaire est libre d'utiliser son bien à sa guise ? Les organes constitutifs de l'ensemble immobilier peuvent-ils s'opposer à l'affectation déterminée librement par un propriétaire ? Quelles sont les autorisations administratives à respecter ?

Autant de questions qui sont portées régulièrement devant les cabinets de Géomètres Experts : ainsi sollicités, et face à la complexité d'un sujet dont ils n'ont pas forcément toute la maîtrise, ils ne sont pas toujours à même d'apporter des réponses pertinentes et définitives à des problématiques qui demeurent sans suite. Ainsi, dès mon arrivée dans le cabinet, un dossier de refonte de copropriété m'a été confié pour bien cerner les différentes affectations et leurs évolutions au cours de l'histoire de l'immeuble.

De plus, dans les grands centres urbains que nous allons étudier : Paris, Le Mans, Angers et Nantes, la demande de logements est telle que la solution du changement d'affectation est de plus en plus utilisée : la création de logements issus d'un changement de destination de locaux a progressé régulièrement entre 1990 et 2005 passant de 3 % du total des créations de logements à 7%¹ ; à Paris, selon une étude de l'APUR², entre 2001 et 2013, 393 000 m² de bureaux ont été transformés en surfaces d'habitation, et d'ici 2020, la ville s'engage à transformer 200 000 m² de bureaux en logements. De plus, "Il existe aujourd'hui environ en Île-de-France 3,5 millions de mètres carrés et, probablement, sur le territoire français 5 millions de mètres carrés de bureaux vacants dont une grande partie d'entre eux ne pourront pas être remis en location [...] En revanche, une grande partie

¹ DAEI/SESP et DGUHC, Compte du logement provisoire 2006.

² APUR : Atelier Parisien d'URbanisme, étude juillet 2013, Transformations de bureaux en logements à Paris

d'entre eux pourront être transformés en logements" expliquait l'ancienne Ministre du Logement, Madame Duflot, le 28 avril 2013 sur BFMTV.

De la simple transformation d'un grenier en habitation, à la plus complexe transformation de bureaux en habitations, toutes ces solutions permettant de créer des logements, obligent les propriétaires à effectuer de nombreuses démarches dont la teneur diffère selon les situations.

C'est dans ce contexte de demandes grandissantes sur ce type d'opération immobilière et un traitement mal maîtrisé que se pose la problématique suivante : **Quels sont les éléments à respecter et à prendre en compte pour un changement d'affectation dans un ensemble immobilier tant sur un point administratif, contractuel que technique ?**

Pour apprécier les droits de chaque propriétaire, il importe tout d'abord de bien saisir **certaines notions telles que la destination de l'immeuble, celle de l'usage ou celle de l'affectation d'un bien (I)**. Dans un deuxième temps, une étude du **changement d'affectation dans le cadre contractuel (II)** sera présentée pour chaque type d'ensemble immobilier. Enfin, une **analyse profonde du cadre administratif du changement d'affectation (III)** sera effectuée.



PARTIE I : DISTINCTION ENTRE DESTINATION, USAGE ET AFFECTATION

Si en première approche ces trois notions peuvent paraître semblables, il convient de noter qu'elles relèvent de corps de textes différents : Code de l'Urbanisme pour la destination et Code de la Construction et de l'Habitation pour la préservation de la fonction habitation, d'où découle la notion d'usage, et enfin, l'affectation est déterminée dans les contrats. La destination d'une construction vise « ce pour quoi elle avait été conçue, réalisée ou transformée », tandis que l'usage vise son utilisation effective et enfin l'affectation désigne précisément l'utilisation du bien. Pour notre problématique il est primordial de traiter la demande en utilisant la bonne notion de départ et d'identifier précisément et d'identifier précisément la situation rencontrée. Elle va influencer toutes les démarches à suivre. Il est donc important de définir ces termes selon les différents corps de textes utilisés.

Chapitre I : La destination : une notion d'urbanisme

I. La liste des destinations prévues par l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme

A. Une liste exhaustive ?

Relatif au règlement des PLU³, l'article R.123-9 fixe les différentes destinations des constructions visées par les règles qu'il va contenir. Il est ainsi précisé que « *les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et applications nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.* ».

Avant le décret du 27 mars 2001⁴, les auteurs des PLU pouvait fixer leur propre typologie de destinations. Ainsi, assez fréquemment des règlements prévoient des destinations « activités tertiaires » ou « services » sans faire de lien clair avec la destination « bureau ». Au sein de la destination « habitation » sont créées des sous-catégories entre « habitat individuel » et « habitat collectif ». Depuis ce décret, la création de nouvelles destinations ou de distinctions au sein des neuf catégories énumérées à l'article R.123-9 apparaissent illégales. Il semble impossible de distinguer habitat collectif, habitat individuel, habitat social dans le règlement du PLU (s'agissant des règles de stationnement par exemple), ou encore de réserver une zone à tel ou tel type d'industrie ou de commerce.

³ PLU : Plan Local d'Urbanisme.

⁴ Journal Officiel du 28 mars 2001

Il en ressort donc une liste exhaustive de 9 destinations :

- l'habitation ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux ;
- le commerce ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

B. Définition des différentes destinations

Comme pour les POS⁵, les communes peuvent continuer à donner une définition des différentes destinations dans les lexiques souvent annexés aux règlements. Cependant, une définition unique et nationale apparaît souhaitable en ce que le sens attribué aux neuf destinations conditionne dorénavant le champ d'application du permis de construire et de la déclaration préalable. Les communes ne peuvent donc pas, à peine d'illégalité, leur donner un contenu différent de celui accordé par la jurisprudence, la loi ou un règlement.

1. La destination « habitation »

La destination « habitation » ne laisse pas beaucoup de choix quant à sa définition dans les PLU. En effet, une définition est directement donnée par le Code de la Construction et de l'Habitation.

"Un logement ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances" définit l'article R.111-1-1 du CCH⁶.

Cette définition s'accompagne, à l'article R.111-2 du CCH, d'une taille et d'un volume minimum à respecter : *« 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième »*.

⁵ POS : Plan d'Occupation des Sols.

⁶ CCH : Code de la Construction et de l'Habitation.



Dans notre étude, il est important de prendre en compte l'article 4 du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002⁷ « *relatif aux caractéristiques du logement décent* ». En effet, s'agissant de changements d'affectations, il n'est pas rare d'assister à la transformation d'un grenier ou d'un garage en habitation en parfaite méconnaissance des règles de surface et volumes indiqués à l'article R.111-2 du CCH. L'article 4 du décret stipule que tout logement doit disposer d'au moins une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,2 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m³.

Tout logement doit, selon l'article R.111-3 du CCH :

a) *Etre pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun reflux des odeurs ;*

b) *Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum, s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un même bâtiment ;*

c) *Etre pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement et ne communiquant pas directement avec les cuisines et les salles de séjour, le cabinet d'aisances pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20 mètres carrés de surface habitable et à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements ;*

d) *Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.*

2. La destination « hébergement hôtelier »

La destination hébergement hôtelier est parfois assez difficile à appréhender étant donnée la diversité des produits proposés avec des dénominations variables dans le Code du Tourisme (résidence de tourisme, hôtel de tourisme...). Il apparaît donc délicat d'en donner une définition précise dans les PLU. Pour les juridictions administratives, deux critères semblent essentiels à sa définition : d'une part le caractère temporaire de l'hébergement⁸, et d'autre part l'existence des services qui « *caractérisent l'activité d'un service hôtelier* »⁹. Ainsi :

- une résidence de 105 logements destinés à des investisseurs qui vont s'engager à les louer pour une durée n'excédant pas six mois ne relève pas de la destination hôtelière car elle ne comporte aucun des services qui caractérisent

⁷ Paru au Journal Officiel le 31/01/2002

⁸ TA (Tribunal Administratif) Versailles, 14 janvier 1997, SA d'HLM des Trois Vallées, Commune de Coignères.

⁹ CE (Conseil d'Etat) 9 mars 1990, SCI le Littoral, requête n° 83457.

l'activité d'un service hôtelier, en dépit de la présence d'un espace qualifié de « *hall salon avec télévision* »¹⁰ ;

- un immeuble de 91 studios qui comporte des espaces qualifiés de « réception », de « restaurant » ou de « lingerie » ne comporte pas les services nécessaires à l'activité hôtelière¹¹.

Un immeuble relève donc de la destination « hébergement hôtelier » et non « habitat » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil). Toutefois dans la jurisprudence, il est notifié que ces services doivent être gérés par du personnel propre à l'établissement et non être simplement laissés à la libre disposition des résidents.

3. La destination « bureaux »

On trouve une définition de la destination « bureaux » dans le Code de l'Urbanisme à l'article R.520-1-1 : « *Sont considérés comme locaux à usage de bureaux [...] :*

1. Tous les locaux et leurs annexes tels que couloirs, dégagements salles de réunion, d'exposition, d'archives, salles d'attente et de réception, où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion ;

2. Quelle que soit leur implantation les bureaux de la direction générale d'une entreprise industrielle, de ses services généraux, financiers, juridiques et commerciaux. »

Mais des établissements comme les agences de voyages, les établissements bancaires ou d'assurances peuvent apparaître à la fois comme des bureaux et des commerces. La principale distinction entre ces deux destinations est la notion d'accessibilité au public. Par exemple, les locaux d'une centrale d'achat se rattachent ainsi à la destination bureau car n'y sont pas exercées¹² d'activités de présentation et de vente directe au public. »

4. La destination « commerce »

Il n'y a pas de définition à proprement parler de la destination de « commerce ». On retrouve comme définition du local commercial, un local où peut être exercée une activité commerciale. L'activité commerciale se caractérise par la présentation des produits et leur vente directe au public. Dans ce cas, les bureaux de ventes d'une compagnie d'assurance entrent donc dans la catégorie de « commerce », tandis que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion relèvent de la catégorie « bureaux ».

¹⁰ CE 9 mars 1990, SCI le Littoral, requête n° 83457.

¹¹ CE 5 juillet 1993, SCI Paese du Mare, requête n°123955.

¹² CAA (Cour Administrative d'Appel) Paris, 8 février 1996, SARL SOFODIM,



5. La destination « artisanat »

La destination « artisanat » regroupe l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille. Pour la doctrine officielle, l'insistance est donc mise sur le caractère à la fois familial et manuel de l'activité pour qualifier une activité artisanale. Ainsi les ateliers d'artistes, qui sont généralement classés au sein de la destination « artisanat » doivent prendre en compte les méthodes de fabrication des œuvres.

Le conseil d'état a donc interdit la construction d'un local d'artisanat dans une zone urbaine dans laquelle les bâtiments à usage industriel étaient prohibés. La construction était réalisée en tôle ondulée, accueillait un pont roulant, des machines-outils de découpages et d'usinage du métal servant à confectionner des œuvres. Cette mise en œuvre d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel en faisait donc une activité industrielle interdite dans la zone¹³.

6. La destination « industrie »

La destination « industrie » vise l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.

Une attention particulière est portée sur les équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage (bruit, mouvements de véhicules) pour distinguer une activité industrielle d'une activité artisanale.

7. La destination « exploitation agricole ou forestière »

Pour cette destination, il faut prendre en compte deux définitions que l'on retrouve dans le Code Rural et de la Pêche Maritime pour les exploitations agricoles et dans le Code Forestier pour les exploitations forestières.

Selon l'article L311-1 du CRPM¹⁴, « *sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation* ».

Dans le CFor.¹⁵, à l'article L332-6, « *Un organisme de gestion et d'exploitation forestière en commun a pour activité principale la mise en valeur des forêts de ses adhérents par la mise en commun de moyens humains et matériels permettant l'organisation de la gestion sylvicole, la récolte et la commercialisation* ».

¹³ CE 12 février 2003, requête n° 243319

¹⁴ CRPM : Code Rural et de la Pêche Maritime

¹⁵ CFor. : Code Forestier

des produits forestiers, notamment en vue de l'approvisionnement des industries de la transformation du bois ».

8. La destination « entrepôt »

La destination « entrepôt » suscite moins de difficultés. Certes, un entrepôt peut être lié directement au stockage des produits de bâtiments industriels, artisanaux ou commerciaux et donc relever plutôt de ces destinations. Mais certains règlements lèvent le problème en prévoyant un seuil de surface au-delà duquel la fonction de stockage relèvera de la destination « entrepôt ». Cette technique est d'ailleurs indirectement validée par l'apparition de la notion de « local accessoire » depuis l'adoption de la réforme des autorisations d'urbanisme.

9. La destination « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont les contours ont été précisés par la doctrine, constituent des constructions à destination d'équipements collectifs correspondant à une catégorie vaste et ambiguë. Cette catégorie englobe l'ensemble des installations, réseaux et bâtiments qui permettent d'assurer à la population une résidence et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin.

La jurisprudence administrative y a ajouté un élément d'appréciation : il doit s'agir d'une « *installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif* ». Ainsi les complexes cinématographiques¹⁶, les résidences de tourisme (même gérées par une caisse d'activités sociales¹⁷) sont à exclure de cette catégorie. Mais le juge administratif a admis que les attractions d'un parc de loisirs étaient assimilables à des équipements d'intérêts collectifs¹⁸, comme des locaux à usage de cabinet médical¹⁹.

Le problème se pose aussi pour les lieux de cultes où la qualité d'équipements collectifs est parfois retenue²⁰, parfois rejetée²¹.

Les mêmes difficultés apparaissent lorsque le règlement du PLU ne mentionne pas les équipements d'intérêt collectif mais les « équipements publics » ou « ceux liés à un service public ». Les pylônes de téléphonie mobile sont ainsi des équipements liés à un

¹⁶ CE 28 Novembre 2005, Ville de Nice

¹⁷ CE 26 Novembre 1990, SA Société Hôtelière et immobilière Paris-Provence, requête n°87388

¹⁸ CAA Paris, 17 mai 2001, requête n°00PA02365

¹⁹ CAA Nantes, 3 décembre 1997, requête n°95NT00621

²⁰ CE 12 février 1988, requête n°38765

²¹ TA Versailles, 9 mars 1999, requête n°9701118



service public²². Un parc éolien constitue un équipement collectif et non un équipement public²³.

Afin de résoudre ce problème de définition, certains PLU (comme celui de Paris) énumèrent dans leur lexique la liste des constructions ou installations qui relèvent précisément de cette catégorie, en utilisant des dénominations variables (équipement public, équipement nécessaire au fonctionnement des services publics, équipement d'intérêt collectif). Toutefois, le risque est de faire preuve d'un manque d'exhaustivité ou, au contraire, de mentionner des constructions qui, au sens de la jurisprudence, ne sont pas des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

II. La notion de local accessoire

La notion de local accessoire revêt une importance particulière depuis la réforme opérée par le décret du 5 janvier 2007²⁴. Celui-ci renforce le contrôle des changements de destination tout en adoptant une conception fonctionnelle, le changement de destination consistant au passage de l'une à l'autre des destinations mentionnées à l'article R.123-9 du CUrb²⁵. Pour ce faire, il est précisé que « *les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal* » (art. R.421-14 b et R.421-17 b). La principale difficulté réside toutefois dans l'absence de définition du «local accessoire».

Il apparaît donc que, dans l'esprit du pouvoir réglementaire, les locaux accessoires peuvent être contigus ou situés dans la construction principale (combles, garages, pièces de faible dimension) mais, dans les faits, ne pas avoir la même destination que le bâtiment principal (lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, atelier d'un artisan situé sous son habitation...).

Cette solution a donc des conséquences importantes puisque la destination principale l'emporte dorénavant sur la destination accessoire. Mais il reste à déterminer à partir de quel stade l'activité est considérée comme principale et non simplement comme accessoire. La technique, parfois rencontrée dans certains PLU, consistant à fixer des seuils en pourcentage des surfaces utilisées dans un même immeuble pour telle ou telle destination (notamment la destination « entrepôt »), reste d'actualité. Elle semble d'ailleurs implicitement validée par le silence du pouvoir réglementaire sur ce point.

²² TA Versailles, 4 mars 2003, requête n°021400

²³ CAA Nantes, 29 juin 2010, requête n°09NT01328

²⁴ Journal Officiel n°5 du 6 janvier 2007

²⁵ CUrb. : Code de l'Urbanisme

À titre d'exemple, pour le PLU de Paris, sans que le juge administratif ait été appelé à se prononcer sur la légalité du dispositif :

– *les locaux d'entreposage liés à un commerce, une industrie ou un établissement d'artisanat relèvent de ces destinations et non de la destination « entrepôt » lorsqu'ils représentent moins du tiers de la surface de plancher totale ;*

– *les locaux d'artiste utilisés par des artistes exerçant sur leur lieu d'habitation sont rattachés à la destination « habitation », à condition que la surface de plancher d'habitation soit au moins égale à 50 % de la surface de plancher totale (à défaut, le PLU prévoit leur rattachement à la destination « artisanat »).*

Il appartient donc aux auteurs des règlements de déterminer les seuils adéquats. Les juridictions administratives auront certainement à exercer un contrôle des erreurs manifestes d'appréciation sur ce point.

Ainsi, un immeuble peut être composé de locaux d'habitation avec des emplacements de stationnement en sous-sol ainsi que d'un ou plusieurs lots à usage commercial au rez-de-chaussée ; les parties privatives sont sans doute affectées à des usages différents. Néanmoins, la destination générale de l'immeuble reste l'habitation lorsque les appartements constituent la majeure partie du bâtiment, la destination commerciale de certains lots n'ayant qu'un caractère accessoire.

Un immeuble peut comporter des affectations plus nuancées, avec des logements, des bureaux et des boutiques, lui conférant alors une destination mixte d'habitation et de commerces, dont les incidences sur les droits des copropriétaires sont en général moins contraignantes.



Chapitre 2 : L'usage : une notion tirée du Code de la Construction et de l'Habitation

Dans les textes, on retrouve la notion d'usage à l'article L.631-7 du CCH. Cet article a d'abord été rédigé après la seconde guerre mondiale afin de préserver les locaux destinés à l'habitation dans les grandes agglomérations. Il a été révisé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014-article 16²⁶ pour en donner une nouvelle définition plus en rapport avec les besoins contemporains.

Dans cette réglementation, il existe uniquement deux catégories d'usage : les logements et tous les autres locaux qui ne sont pas à usage d'habitation.

Dans le cas de cet article, on retrouve une définition de l'habitation : « *Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L.632-1* ».

Il n'y a aucune précision sur les usages autres que celui de l'habitation, laissant libre le futur usage du local.

Pour effectuer un changement d'usage, il est précisé que « *La présente section est applicable aux communes de plus de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Dans ces communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article L.631-7-1, soumis à autorisation préalable* ».

Chapitre 3 : L'affectation : une notion purement contractuelle

C'est ici que se trouve le cœur de notre étude. En effet, dans les textes contractuels régissant les ensembles immobiliers, on retrouve de nombreuses affectations laissées à la libre appréciation des co-contractants et du rédacteur de l'acte pour désigner les parties de la maison, de l'immeuble, du lotissement... Les affectations retrouvées dans ces actes n'ont pas de définition juridique et leur dénomination est donc libre. Elles offrent ainsi une grande richesse dans leur choix, mais leur impact sur le contrat régissant l'immeuble est très important, notamment pour la répartition des charges et la destination globale de l'ensemble immobilier.

Nous allons essayer de présenter les différentes affectations que l'on retrouve fréquemment dans les règlements de copropriété, de lotissement, ou encore dans les actes de ventes des maisons individuelles. Il est précisé ici que cette liste n'est pas exhaustive, et que les définitions qui sont présentées donnent l'usage qui peut être fait de ces locaux et n'ont aucune valeur juridique.

²⁶ Loi ALUR publié au Journal Officiel le 26 mars 2014

I. Différentes affectations dans une maison individuelle

Dans nos maisons, l'affectation de nos pièces jouit d'une grande diversité :

- Habitation : lieux de vie et d'échange de la maison, elle est naturellement découpée en pièce de vie collective (cuisine, séjour, salon...), individuelle (chambre...) ou destinée à la toilette (salle d'eau, salle de bains).
- Grenier : souvent à l'étage supérieur d'une maison, cette pièce sert en général de débarras et de stockage.
- Cave : pièce située en sous-sol de l'habitation servant à conserver des aliments, du vin ou à ranger des produits divers.
- Garage : lieu couvert, rattaché ou non à la maison, permettant le stationnement d'une ou plusieurs voitures, ainsi que le rangement de diverses affaires.
- Balcon : plate-forme à garde-corps ou balustrade en saillie sur une façade et desservie par une ou par plusieurs portes-fenêtres.
- Véranda : pièce ou galerie vitrée, en général hors œuvre, en annexe de la maison.
- Terrasse : surface à l'air libre aménagée devant une maison ou au-dessus d'un local inférieur (toiture-terrasse).
- Jardin : espace aménagé pour le repos ou le travail de la terre portant des pelouses, bosquets, parterres, arbres.

II. Les affectations spécifiques dans une copropriété

En plus des différentes affectations déjà mentionnées pour la maison individuelle, se retrouvent des notions spécifiques à la copropriété : notamment les notions de parties communes et de parties privatives :

- Parties privatives (article 2 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis²⁷) :
 - *Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.*
- Parties communes (article 3 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) :
 - *Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.*
 - *Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :*
 - *le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;*

²⁷ Journal officiel du 11 juillet 1965



- *le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ;*
- *les coffres, gaines et têtes de cheminées ;*
- *les locaux des services communs ;*
- *les passages et corridors.*
- *Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres :*
 - *le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;*
 - *le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;*
 - *le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;*
 - *le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.*
- L'escalier et sa cage : espace aménagé permettant de desservir les étages de l'immeuble (partie commune).
- Loge de concierge : logement réservé au concierge (partie commune).
- Cour : Espace découvert, entouré de murs et/ou de bâtiments, faisant partie d'une construction qui, souvent, s'ordonne autour d'elle (partie commune).
- Emplacement de stationnement : place réservée pour un véhicule dans un parking, un garage (partie privative).

III. Les affectations spécifiques à un lotissement

La construction d'un lotissement entraîne la création de parties communes, telle que des espaces verts, des places, des voiries et réseaux divers (eau, électricité, évacuation des eaux usées, télécommunications, équipements contre l'incendie...). Elles sont spécifiques au lotissement et la plupart du temps, rétrocédées à la commune lors de l'achèvement du lotissement. Lorsqu'il existe des espaces et équipements communs dans le lotissement, la création d'une association syndicale libre est obligatoire :

- Elle doit être déclarée en préfecture, où ses statuts sont déposés.
- Le lotisseur peut créer l'association syndicale libre et définir ses statuts.

L'association syndicale du lotissement est propriétaire :

- des parcelles communes,
- des bâtiments collectifs,
- des équipements collectifs.

L'association syndicale libre a trois fonctions :

- entretenir et gérer les espaces et équipements communs,
- faire respecter le cahier des charges,
- voter et collecter les appels de fonds pour financer les charges.

Chapitre 4 : Les changements d'affectation possibles

Afin de déterminer les démarches administratives à suivre et de construire un projet viable, il est important de bien discerner les changements d'affectation modifiant la destination ou l'usage de l'ensemble immobilier des changements d'affectation sans changement de destination ni d'usage. En effet, lors d'un changement de destination, les règles des PLU ne seront plus les mêmes et elles devront être prises en compte pour l'élaboration du projet.

I. Les changements d'affectation entraînant un changement de destination

Dans ces cas-là, il est très important de faire une étude approfondie du règlement du PLU selon la zone concernée et de prendre en compte les règles à respecter en fonction de la future destination de l'ensemble immobilier (voir Partie II).

Il s'agit par exemple du cas de la transformation d'une habitation en bureau, en commerce, en artisanat, en hôtel ou toute autre possibilité de transformation entre les 9 destinations présentées dans le Chapitre 1.

La principale difficulté va se situer sur l'extension des locaux accessoires sur la construction emportant la destination principale. En effet, des seuils de surface sont fixés dans certains PLU (exemple : dans le PLU de Paris : pour la destination artisanat : « *Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la S.H.O.N. totale* »). Si la transformation entraîne le dépassement de ce seuil, le local ne sera plus considéré selon la destination artisanat, mais comme la destination entrepôt. Les règles du PLU concernant cette destination devront alors être respectées pour la transformation des locaux.

II. Les changements d'affectation entraînant un changement d'usage

Ce type de transformation ne concerne que les locaux qui sont à l'origine, à usage unique d'habitation, et se trouvent momentanément voués à un autre usage, par exemple en local commercial ou en artisanat. Cette autorisation de changement d'usage n'est pas liée au local mais à la personne qui en fait la demande. Lors de la revente du local, celui-ci reviendra donc à son usage d'origine qui est l'habitation.

III. Les changements d'affectation sans changement de destination ni d'usage

C'est ce genre de situation que les Géomètres-Experts sont régulièrement confrontés. En effet, les demandes des particuliers concernent le plus souvent la transformation d'un local accessoire en habitation ou en bureau.

Ainsi, la transformation en habitation de greniers ou combles, rattachés à un immeuble d'habitation, en habitation n'entraîne pas de changement de destination. Encore, la création d'un balcon, d'une terrasse ou d'une loggia n'entraîne pas de changement de destination. Pour les immeubles en copropriété, il en est de même pour la transformation de partie commune en partie privative.



PARTIE II : CHANGEMENT D'AFFECTIONATION DANS LE CADRE CONTRACTUEL

Chapitre 1 : Le changement d'affectation dans une maison individuelle

Dans le cas d'un changement d'affectation dans une maison individuelle, la principale difficulté se situera au niveau administratif. En effet, à moins qu'un règlement intérieur gère la maison, la décision d'un changement d'affectation ne nécessite aucune autorisation de la part de ses habitants. La décision est prise directement par le (ou les) propriétaire(s).

Chapitre 2 : Le changement d'affectation dans un immeuble en copropriété

I. Le cadre réglementaire d'un immeuble en copropriété

Le règlement de copropriété, document obligatoire, constitue en quelque sorte la charte de la copropriété. Le contenu du règlement est fixé par l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes. »

Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation ».

A. Les clauses relatives à la destination de l'immeuble

1. Détermination de la destination de l'immeuble

a. L'importance de la destination de l'immeuble

Il est essentiel que le règlement précise la destination que les copropriétaires entendent donner à leur immeuble : habitation exclusivement bourgeoise, habitation avec possibilité d'y exercer certaines professions, par exemple libérales, destination mixte habitations activités professionnelles ou commerciales, ou encore destinations multiples (logements, bureaux, commerces, etc.).

En effet, la destination conventionnelle de l'immeuble joue un rôle primordial pour déterminer ensuite les droits et obligations de chacun. De plus, l'étendue des pouvoirs du syndicat des copropriétaires, le comportement et les initiatives des uns et des autres doivent toujours demeurer compatibles avec le respect de la destination de l'immeuble.

Par ailleurs, lorsqu'un immeuble est inclus dans un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme, le règlement de copropriété doit respecter les prescriptions du règlement du

lotissement, notamment à propos de l'affectation des lots. Il est certain que si le règlement du lotissement ne prévoit que des locaux d'habitation, le règlement de copropriété ne saurait conférer à l'immeuble une destination différente.

b. Les critères pour déterminer la destination de l'immeuble

La destination de l'immeuble est composée de deux éléments, l'un matériel (objectif) et l'autre subjectif, ainsi que l'article 8, second alinéa, de la loi le sous-entend en indiquant que la destination « *est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation* ».

Le premier élément correspond aux caractéristiques physiques de l'immeuble :

- Le plan de la qualité de la construction et de ses éléments de confort (matériaux utilisés, aspect extérieur, conception et surface des lots, nature et importance des services collectifs et éléments d'équipement commun tels que les ascenseurs, climatisation, gardiennage...), existence de dépendances (espaces verts, jardins) et de locaux ou installations annexes (courts de tennis, piscine, etc.).
- La situation géographique de l'immeuble fait également partie de ses caractéristiques physiques : aspect résidentiel du quartier, existence de zones boisées, qualité de l'environnement, moyens de desserte...

Le second élément, d'ordre psychologique, doit normalement ressortir des actes de copropriété (c'est-à-dire, en pratique, le règlement de copropriété avec son état descriptif de division). Il correspond à *l'affectio societatis* en matière de société ; il s'agit du consensus de l'ensemble des copropriétaires pour conserver à l'immeuble ses caractéristiques particulières en fonction desquelles ils ont acquis leurs lots.

Selon la formulation de la cour de Limoges²⁸, chaque copropriétaire est en droit d'exiger que l'immeuble garde « *les caractéristiques générales, l'apparence, les conditions d'habitation, le mode d'utilisation, le standing qu'il avait lorsque lui-même a acquis son lot, souvent précisément à cause de ces éléments ; la destination a dès lors pour but d'assurer la protection de l'individu et de son droit de propriété personnel contre les atteintes possibles que pourraient lui porter des décisions prises par la majorité des copropriétaires peut être dans l'intérêt commun mais en méconnaissance du caractère propre de l'immeuble tel qu'il a été déterminé à l'origine de la copropriété* ».

Ainsi, il doit exister une concordance entre l'élément objectif (les caractéristiques propres de l'immeuble) et l'élément subjectif (la motivation des individus qui les a déterminés à devenir copropriétaires) pour discerner, cas par cas, la signification au regard de la loi, de la « destination de l'immeuble ».

²⁸ CA (Cour d'Appel) Limoges, 1er juillet 1966

2. Evolution de la destination de l'immeuble

La destination d'un immeuble doit normalement s'apprécier à l'époque de sa mise en copropriété. Mais ce serait une erreur de la considérer comme figée. Au fil des années, les copropriétaires d'origine disparaissent, d'autres les remplacent dont le niveau social, les conceptions et les goûts peuvent être différents.

Les phénomènes extérieurs évoluent également, bouleversant même la situation initiale. Qu'il s'agisse de l'environnement (par exemple un ancien quartier résidentiel où de grands ensembles construits plus tard en ont profondément altéré le caractère), de l'évolution des mœurs (par exemple les chambres de service situées au dernier étage, longtemps considérées comme des locaux secondaires affectés uniquement au logement du personnel domestique, et maintenant très recherchées dans certains quartiers pour servir à l'habitation), du comportement des copropriétaires eux-mêmes, qui au cours des ans, ont pu négliger d'entretenir leur immeuble qui, de ce fait, se sera dégradé, déclassé et enfin des progrès techniques introduits dans l'aménagement et l'équipement des constructions modernes, il est certain que tous ces facteurs sont de nature à modifier progressivement les éléments constitutifs de la destination d'origine.

Il résulte indirectement que si la destination de l'immeuble évolue, les dispositions restrictives du règlement peuvent ne plus être justifiées et être réputées comme non écrites au regard de la nouvelle destination²⁹. Compte tenu de l'évolution de la commercialité du quartier, le juge peut annuler la clause d'un règlement limitant l'exercice du commerce à un seul lot.

B. Les clauses relatives à l'affectation des parties privatives

Il ne faut pas confondre la destination de l'immeuble avec l'affectation des parties privatives. La destination de l'immeuble constitue une norme hiérarchiquement supérieure à l'affectation conventionnelle des parties privatives laquelle s'y trouve subordonnée.

Concernant les parties privatives, l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 ajoute que « *chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot : il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble* ».

Le règlement de copropriété définit l'affectation des parties privatives : habitation, bureaux, commerces, chambres de service, garages, caves, greniers, etc.

Etant donnée la multiplicité des situations rencontrées, il existe une grande diversité de clauses susceptibles de figurer dans les règlements. Les exemples fournis ci-après, tirés de la jurisprudence, ne peuvent de ce fait être considérés comme exhaustifs. Ils correspondent sans doute aux stipulations les plus couramment introduites dans les

²⁹ CA Paris, 19^{ème} Chambre, 27 mai 1992, JurisData 1992-021412.

règlements. Pour en faciliter la consultation, il a semblé opportun de les classer en deux catégories : d'une part, les clauses en principe licites, d'autre part, les clauses qui, n'étant pas conformes à la destination de l'immeuble, ont été jugées illégales.

1. Les clauses licites

Il est d'usage de stipuler, en fonction de la destination générale de l'immeuble, des restrictions dans les conditions d'utilisation des parties privatives, motivées par le souci d'assurer le respect de cette destination.

Ainsi, dans les immeubles d'habitation, on peut retrouver :

- des clauses d'habitation bourgeoise prohibant l'exercice de professions ou commerces dans les lieux ;
- des clauses autorisant l'exercice de certaines professions libérales à l'exclusion de toutes autres qui seraient censées porter atteinte à la destination de l'immeuble ;
- des clauses qui, tout en autorisant l'exercice d'activités professionnelles, l'assortissent de conditions destinées à sauvegarder la tranquillité des voisins et le standing de l'immeuble, par exemple en limitant le nombre des pièces susceptibles d'être utilisées pour ces activités ou en interdisant les équipements générateurs de nuisances³⁰;
- des clauses stipulant l'obligation d'occupation bourgeoise par des personnes de bonne vie et mœurs. Il y a donc lieu d'interdire l'exploitation d'un commerce de sex-shop dans l'immeuble en copropriété avec une obligation d'occupation bourgeoise³¹ ;
- de la clause interdisant la location en meublé dans un immeuble de standing réservé à l'habitation bourgeoise.

Pour les locaux réservés à un usage autre que l'habitation (bureaux, boutiques, locaux commerciaux ou industriels...), ont été reconnues valables :

- les clauses interdisant les activités ou commerces "malodorants, insalubres ou dangereux" ou les activités qui nuiraient à la sécurité ou à la tranquillité de l'immeuble notamment par les bruits produits ou les odeurs qui seraient dégagées³²;
- les clauses excluant l'exercice de certains commerces ou professions en raison de son incompatibilité avec la destination de l'immeuble³³.

³⁰ CCass., (Cour de Cassation) Chambre civile 3, 13 novembre 1975, n° de pourvoi: 74-12339

³¹ CA Paris, 23^{ème} Chambre, 10 janvier. 1994 JurisData 1994-020329

³² CCass., Chambre civile 3, 29 Février 2012, JurisData 2012-003300, n° de pourvoi: 10-28618

³³ CA Paris, 23^{ème} Chambre 2 octobre 1992 : JurisData 1992-022576



2. Les clauses jugées illicites

En revanche, le règlement de copropriété ne peut imposer des restrictions à l'usage des parties privatives qui iraient à l'encontre des droits fondamentaux reconnus aux copropriétaires par les articles 8-alinéa 2, et 9-alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965.

En conséquence, doivent être écartées :

- les clauses d'affectation des lots qui ne seraient pas conformes à la destination de l'immeuble ;
- les clauses imposant l'exercice d'un commerce déterminé dans un local commercial ;
- la clause soumettant l'exercice de certaines professions libérales à l'autorisation préalable du conseil syndical ou de l'assemblée générale alors que d'autres professions présentant les mêmes caractéristiques en sont dispensées³⁴ ;
- la clause imposant l'affectation de locaux privatifs au logement du concierge³⁵ ;

La clause du règlement prévoyant que les changements d'affectation ne pourraient être effectués qu'après autorisation unanime des copropriétaires a été jugée illicite³⁶.

II. Processus d'un changement d'affectation

Le changement d'affectation d'un lot relève essentiellement de l'initiative du copropriétaire. Il n'est cependant pas inutile de se demander au préalable si le syndicat de copropriété ne pourrait pas intervenir lui-même dans ce but.

A. Modification à l'initiative du syndicat

L'article 26, avant-dernier alinéa, de la loi du 10 juillet 1965, dispose que « *l'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement de copropriété* ».

Le texte exclut que le syndicat soit habilité à décider le changement d'affectation de lots à la faveur d'une décision acquise à une majorité, si forte soit elle ; la modification ne pourrait intervenir qu'à la faveur d'une résolution adoptée à l'unanimité.

³⁴ CA Paris, 23^{ème} Chambre, 16 mai 1986, Jurisdata 1986-600241

³⁵ CCass., Chambre civile 3, 4 novembre 2004, JurisData 2004-025458, n° de pourvoi: 03-14711

³⁶ CA Paris, 23^{ème} Chambre, 12 janvier 2006, JurisData 2006-290839

B. Modification à l'initiative du copropriétaire

1. Formulation de la demande

Dans la pratique, c'est le copropriétaire qui demande le changement de l'affectation initiale de son lot.

La question se pose pour savoir s'il doit obtenir auparavant l'accord préalable, si oui selon quelle majorité, de l'assemblée générale. On peut présenter une liste des diverses hypothèses de changements d'affectation susceptibles de se rencontrer. On peut les regrouper autour de cinq thèmes : le cas où l'affectation projetée est directement contraire à la destination de l'immeuble, le cas où l'affectation projetée est prohibée par le règlement, le cas où le changement d'affectation est autorisé par le règlement, le cas où le changement d'affectation n'est ni interdit par le règlement, ni directement contraire à la destination de l'immeuble, et enfin le cas de la transformation de parties communes en parties privatives.

2. Premier cas : l'affectation projetée est directement contraire à la destination de l'immeuble

Dans un immeuble à destination exclusive d'habitation, on ne peut affecter un lot à un but commercial sauf si on obtient l'unanimité des voix des copropriétaires lors de l'assemblée générale³⁷.

Il en est de même pour l'installation de bureaux dans un immeuble à destination d'habitation bourgeoise exclusive³⁸.

3. Deuxième cas : l'affectation projetée est prohibée par le règlement

Le changement d'affectation doit également être autorisé à l'unanimité³⁹.

Rappelons ici que les clauses du règlement de copropriété relatives à l'affectation des lots ne sont valables que si elles sont justifiées par la destination de l'immeuble. Il est donc possible d'imposer un changement d'affectation interdit par le règlement en faisant juger que la clause le prohibant est illicite (voir Partie II, Chapitre 2, I, A, 2.).

³⁷ CCass., Chambre civile 3, 28 avril 1993, n° de pourvoi 91-11296

³⁸ CCass., Chambre civile 3, 31 octobre 1989, n° de pourvoi 88-12169

³⁹ CCass., Chambre civile 3, 3 Janvier 1979,



4. Troisième cas : le changement d'affectation est autorisée par le règlement

Certains règlements comportent une clause selon laquelle les lots pourront être « *indistinctement affectés à l'usage de bureaux ou à l'exercice d'une profession ou d'une activité commerciale de toute nature* ». Il est précisé que « *les copropriétaires pourront procéder à ces nouvelles affectations sans avoir à solliciter l'autorisation de la copropriété* ». Ces clauses sont licites et doivent être respectées⁴⁰. La seule difficulté réside alors dans l'interprétation du règlement si les changements d'affectation autorisés n'y sont pas clairement précisés.

5. Quatrième cas : le changement d'affectation n'est ni interdit par le règlement, ni contraire à la destination de l'immeuble

Ce cas se présente lorsque, par exemple, un copropriétaire veut transformer un local d'habitation en local commercial dans un immeuble qui est déjà à destination mixte. Il en est de même en cas de transformation de grenier en appartement dans un immeuble à usage principal d'habitation.

Le changement d'affectation projeté ne doit « *porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble* » comme le stipule l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965. Il faut donc prendre en compte ces deux critères pour déterminer si le changement d'affectation est réalisable ou non.

a. Premier critère : appréciation par rapport aux droits des autres copropriétaires

L'idée générale qui inspire la jurisprudence est que sont prohibées, même si elles sont conformes à la destination de l'immeuble, les activités qui créent pour les autres copropriétaires des inconvénients (par exemple : bruits, odeurs...).

Les principaux problèmes rencontrés se posent à propos des restaurants. Dès lors que le lot considéré peut être affecté à usage commercial, on ne pourrait y interdire, a priori, l'installation d'un restaurant. Il faut prendre en compte l'éventualité de nuisances olfactive ou bruyante⁴¹, et dans l'affirmative si ces nuisances peuvent être évitées ou même supprimées, par la mise en œuvre de solutions techniquement appropriées⁴². Ainsi, la transformation d'une cave en cuisine d'un restaurant avec installation d'une terrasse sur une dalle dont le propriétaire du lot avait la jouissance exclusive a été interdite en raison des troubles créés aux lots voisins par ce changement d'affectation⁴³.

Il sera admis l'exercice d'activités qui ne créent pas plus d'inconvénients que celles déjà existantes⁴⁴.

⁴⁰ CA Versailles, 4^{ème} Chambre, 25 avril 2000

⁴¹ CA Paris, 23^{ème} Chambre, 7 septembre 2000, JurisData 2000-124917

⁴² CCass., Chambre civile 3, 11 mai 1999, n° de pourvoi 97-17390

⁴³ CCass., Chambre civile, 29 janvier 1997, n° de pourvoi 95-14316

⁴⁴ CCass., Chambre civile, 20 novembre 1996, n° de pourvoi 93-21492

b. Deuxième critère : appréciation par référence à la destination de l'immeuble

Le problème se pose dans les immeubles à destination mixte. Ainsi la transformation d'un local vers une affectation déjà admise (commerciale, bureau, habitation...) est en principe licite. Ainsi dans un immeuble à destination mixte, un local commercial peut être affecté à usage d'habitation⁴⁵.

De plus il est important de prendre en compte la destination par « niveaux ». Ainsi lorsque seule l'affectation commerciale peut être admise au rez-de-chaussée, on ne peut exercer une activité commerciale dans les étages⁴⁶.

c. Changements d'affectations des locaux accessoires

En l'absence de clauses particulières dans le règlement, il ressort de la jurisprudence que rien n'empêche le changement d'affectation de lots initialement affectés comme « cave, grenier, débarras... » à la condition que ce changement d'affectation soit conforme à la destination de l'immeuble et ne nuise pas aux droits des autres copropriétaires⁴⁷.

Dès, un grenier⁴⁸, un local désigné comme remise⁴⁹, un cellier⁵⁰ ou encore un garage peuvent être aménagés en studio ou en appartement dans un immeuble à destination d'habitation.

Toutefois, les changements d'affectation sont interdits si les caractéristiques des locaux et la configuration des lieux sont incompatibles avec l'usage envisagé. En pratique, la transformation de lingerie et de locaux insalubres en sous-sol en locaux d'habitation a été interdite⁵¹.

6. Aliénation de parties communes

La décision d'aliéner des parties communes relève de la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965. La partie de l'immeuble à aliéner doit, matériellement et fonctionnellement, être isolable du reste des parties communes et puisse, sans inconvénients majeurs, être retirée de la gestion collective assurée par le syndicat et son syndic. Elle peut concerner des combles, des paliers⁵², ou une chambre de service.

⁴⁵ CCass., Chambre Civile 3, 5 janvier 1994, JurisData 1994-000892, n° de pourvoi 92-13561

⁴⁶ CA Paris, 1^{ère} Chambre, 18 septembre 1996, JurisData 1996-022267

⁴⁷ CCass., Chambre civile 3, 15 novembre 1989, JurisData 1989-004097, n° de pourvoi 88-12703

⁴⁸ CA Paris, 23^{ème} Chambre, 14 Décembre 2000, JurisData 2000-132324

⁴⁹ CCass., Chambre civile 3, 8 juillet 1987, JurisData 1987-001272, n° de pourvoi 85-18766

⁵⁰ CCass., Chambre civile 3, 17 avril 1991, JurisData 1991-002185, n° de pourvoi: 89-19257

⁵¹ CA Aix en Provence, 4^{ème} Chambre, 7 septembre 2007, JurisData 2007-355984

⁵² CA Paris, 19^{ème} Chambre, 24 septembre 1997, JuriData 1997-022714



C. Modification du cadre contractuel

Le changement d'affectation d'un lot entraîne des modifications dans le règlement de copropriété, mais également dans l'état descriptif de division. Cela implique une modification des charges communes rendue nécessaire par « *un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives* » comme le précise l'article 25-f de la loi du 10 juillet 1965.

1. Modification du règlement de copropriété

Le règlement de copropriété peut être modifié avec l'accord des copropriétaires à l'issue d'un vote en assemblée générale dont les modalités varient selon la nature de la modification.

a. *Destination de l'immeuble*

Si la modification du règlement de copropriété porte sur la destination de l'immeuble (suppression d'une clause d'habitation bourgeoise exclusive pour permettre l'exercice d'une profession libérale par exemple), l'unanimité des copropriétaires est requise.

b. *Jouissance, usage et administration des parties communes*

Si la modification du règlement de copropriété touche aux conditions de jouissance, à l'usage ou à l'administration des parties communes, la majorité de l'article 26 est obligatoire. Il s'agit de la majorité des membres du syndicat des copropriétaires, représentant au moins les deux tiers des voix.

c. *Mise à jour*

La modification d'un règlement de copropriété pour le mettre en conformité avec la réglementation en vigueur, est possible à la majorité simple (majorité des voix exprimées).

2. Modification de l'état descriptif de division

Tout acte modificatif à un état descriptif de division d'un immeuble soumis au statut de la copropriété doit satisfaire, en même temps, à deux séries de règles distinctes :

- Celles relevant du statut de la copropriété :
 - statut légal, comme l'approbation de la répartition des charges pour la division d'un lot, (Loi n° 65-557, 10 juillet 1965, article 11) ;
 - statut contractuel, comme la modification mettant en cause la destination de l'immeuble ou encore, le respect d'une clause du règlement de copropriété contenant une restriction à la division des lots, dans la mesure où elle n'est pas contraire au statut légal ;

- ou des deux statuts en même temps. Ainsi, la loi du 10 juillet 1965 (article 26) décide que la modification de la destination de l'immeuble ne peut intervenir qu'avec l'accord de tous les copropriétaires.
- Et celles relevant des exigences de la publicité foncière rendant l'état descriptif de division obligatoire (Décret n° 55-22, 4 janvier 1955, article 7) et fixant notamment le mode de numérotation des lots, la présentation et le contenu du tableau récapitulatif.

3. Modification des charges de copropriété

Le copropriétaire qui souhaite changer l'affectation de son lot ne doit pas obligatoirement prévenir l'assemblée, ou la saisir, pour faire modifier sa participation aux charges. Dans ce cas, la modification des charges de copropriété pourra être portée à l'ordre du jour de l'assemblée générale soit par le syndic, soit par tout copropriétaire.

Il est utile de préciser ici que, pour l'aliénation de parties communes, la majorité requise pour une modification des charges de copropriété, est celle de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Un changement d'affectation justifie une modification de la répartition des charges générale et des charges spéciales de service. Par exemple, la transformation d'un grenier en logement va apporter de la valeur au lot justifiant une augmentation de ses charges générales. De même, la transformation d'un appartement en locaux pour l'exercice d'une activité professionnelle entraînera un usage plus intensif du service de l'ascenseur justifiant une contribution plus importante du copropriétaire dans les charges en cause.



Chapitre 3 : Le changement d'affectation dans une division en volume

Le principal intérêt de la division en volumes est d'instaurer une totale autonomie des propriétaires des lots. Il en résulte que chaque propriétaire peut, en principe, utiliser son volume comme il le souhaite. Cependant, il ne peut être a priori exclu que le cahier des charges comporte des dispositions relatives à l'affectation des lots de volumes. Ainsi il est stipulé par exemple que tel lot est appelé à abriter un immeuble à usage d'habitation, un autre lot étant destiné à recevoir des commerces ou à être remis à une collectivité publique. De même, on peut imaginer que le cahier des charges limite l'installation de commerces de nature à causer des nuisances à d'autres lots de volumes.

Il y aura donc lieu de prendre connaissance des clauses du cahier des charges et de vérifier que l'affectation actuelle du lot est conforme au contrat de départ.

Pour prendre connaissance de la destination antérieure du volume concerné, il convient d'étudier l'état descriptif de division en volume, qui doit être accompagné d'un tableau récapitulatif faisant normalement apparaître six colonnes différentes⁵³. Afin d'adapter les descriptions exigées pour la copropriété aux besoins et aux spécificités de la volumétrie, la commission relative à la copropriété a suggéré de définir les fractions d'immeuble par :

- l'indication du niveau (chiffre positif ou négatif par rapport au sol existant)
- la surface de base, suivie des cotes NGF
- la nature (infra ou superstructure)
- la destination si celle-ci est connue
- le renvoi à un plan annexé à l'acte notarié.

Exemple de clause relative au changement de destination dans le cahier des charges et servitudes⁵⁴ :

Article 3. - Changement de destination

Un propriétaire désirant changer, même partiellement, la destination de son ou de ses lots de volume, devra obtenir l'accord des autres propriétaires de lots de volume.

⁵³ Décret n° 55-1350, 14 octobre 1955, article 71-5

⁵⁴ Documents fournies par Madame Botrel en cours de division de la propriété, ES3 2013-2014, fascicule 30 DIVISION EN VOLUMES-FORMULE, Lexis Nexis.

Chapitre 4 : Le changement d'affectation dans un lotissement

I. Caractères généraux du règlement de lotissement

Facultatif et temporaire, le règlement de lotissement est, lorsqu'il existe, un vrai document d'urbanisme au sens de l'article R.600-1 du CURb.⁵⁵ au même titre qu'un POS ou un PLU. Il est élaboré par le lotisseur au moment de la demande de permis d'aménager.

A. Caractère facultatif

L'article R.442-6 du CU précise que le dossier de demande de permis d'aménager d'un lotissement doit être complété par « *a) Un projet de règlement, s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur* ».

La rédaction d'un règlement apparaît propice pour les lotissements situés dans des communes dépourvues de POS ou de PLU mais également lorsque l'opération projetée demande l'élaboration de règles spécifiques aux circonstances et venant compléter celles déjà définies dans le POS ou le PLU.

B. Caractère temporaire

1. L'entrée en vigueur du règlement

Le règlement est soumis aux formalités de publicité imposées pour le permis d'aménager. Son approbation intervient donc au moment de l'arrêté de lotir. A partir du moment où le permis d'aménager devient exécutoire, le règlement entre donc en vigueur. C'est-à-dire, dès sa notification au demandeur et sa transmission au préfet au titre du contrôle de légalité.

2. Sortie de vigueur du règlement

Sur ce sujet, une réponse a été donnée par Jean Louis Borloo en 2008, alors ministre de l'écologie de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire⁵⁶ :

- Question écrite n° 04855 de M. Jean Louis Masson (Moselle - NI) publiée dans le JO Sénat du 19/06/2008 - page 1188

M. Jean Louis Masson attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire sur le fait que certains lotissements sont dotés d'un cahier des charges ou d'un règlement de lotissement. Il souhaiterait savoir si ce type de document conserve une valeur

⁵⁵ CAA Marseille, 29 mars 2007, requête n° 05MA00156

⁵⁶ Durée de validité d'un cahier des charges ou d'un règlement de lotissement, 13^{ème} législature : <http://www.senat.fr/questions/base/2008/qSEQ080604855.html>



contraignante sans limitation de durée, ou si au bout de 30 ans, ce sont les règles de droit commun qui s'appliquent.

- Réponse du Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire publiée dans le JO Sénat du 27/11/2008 - page 2378

La durée de validité des documents du lotissement (cahier des charges, règlement) n'est pas limitée dans le temps. Toutefois, le contenu de ces documents peut évoluer. L'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme prévoit que les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés du lotissement deviennent caduques au terme de dix années, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu, sauf si le maintien de ces règles a été demandé par les deux tiers des colotis détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie du lotissement ou les trois quarts de colotis détenant ensemble au moins les deux tiers de cette superficie. Il en résulte que le permis de construire n'a plus à prendre en compte les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement au terme de dix années, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir lorsque le maintien de ces règles n'a pas été demandé. Dans le cas où les règles auraient été maintenues après le délai de dix ans, suite à la demande d'une majorité qualifiée de colotis, l'autorité compétente en matière d'urbanisme (selon le cas : le maire, le président de l'établissement public de coopération intercommunal ou le préfet) peut, à tout moment, mettre fin à leur application par décision motivée prise après enquête publique. L'autorité compétente peut modifier tout ou partie des documents du lotissement après enquête publique, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme, lorsque l'approbation de ce document est postérieure à l'autorisation de lotir. Les colotis disposent du droit de demander la modification des règles contenues dans les documents du lotissement. L'autorité compétente peut alors prononcer la modification de tout ou partie des documents, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

II. Le contenu du règlement de lotissement

Le règlement d'un lotissement contient différents types de clauses sur les règles d'utilisation du sol, l'implantation des bâtiments ainsi que leur aspect extérieur, l'usage de la voirie...

En particulier, pour notre étude, le règlement peut interdire toute construction d'un bâtiment destiné à un usage autre que l'habitation dans l'ensemble d'un lotissement ou encore spécifier les destinations de chaque lot. Selon le règlement du lotissement, l'exploitation d'un commerce « bar-crêperie-journaux » dans un lot réservé à l'aménagement d'une garderie d'enfant, a été interdite⁵⁷.

⁵⁷ CCass., Chambre civile 3, 26 Octobre 1988, JurisData n°1988-702164, n° de pourvoi 87-12432

De même, une clause sur les changements d'affectation des constructions existantes peut restreindre la liberté des propriétaires à user librement de leur bien. Ainsi, la transformation d'un garage en studio d'habitation, a été annulée⁵⁸ car le règlement stipulait qu'« *il ne pourra être établi ni sur les façades des bâtiments ni sur les terrains rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants, et il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été autorisés par le permis de construire* ». De plus un autre article précisait que « *l'acquéreur est tenu de ne pas modifier l'affectation des bâtiments édifiés en conformité avec le permis de construire* ».

Enfin, la conservation des voies de circulation et des parties communes doit être respectée : la construction d'un immeuble à usage industriel et commercial sur une partie du lotissement destinée à la voirie viole le règlement du lotissement.⁵⁹

⁵⁸ CCass., Chambre Civile 3, 6 juin 2012, JurisData n°2012-012254, n° de pourvoi 11-14032

⁵⁹ CA Paris, Chambre 2 Section B ; 2 avril 2009, JurisData n°2009-376852



PARTIE III : LE CADRE ADMINISTRATIF DU CHANGEMENT D'AFFECTION

Pour effectuer un changement d'affectation en toute sérénité et ainsi éviter de possibles désagréments futurs en cas de contrôle inopiné de la part de l'administration, il est important de bien prendre en compte toutes les règles en vigueur selon l'affectation du bien. Ces règles sont nombreuses et touchent aussi bien des normes techniques que des demandes d'autorisations en passant par la prise en compte des règlements d'urbanisme différents selon les villes. Comme l'impose le devoir de conseil du Géomètre-Expert, nous allons donc présenter les éléments à étudier dans le cadre d'un changement d'affectation pour monter un projet viable aussi bien techniquement que juridiquement.

Chapitre 1 : les normes techniques à respecter

Il est tout d'abord impossible d'évoquer un changement d'affectation sans penser à la faisabilité technique du projet. En effet les normes techniques sont nombreuses et très différentes selon l'affectation du bâtiment. Nous allons ici présenter succinctement les règles de bases à prendre en compte selon les affectations envisagées et les principaux problèmes qui se posent pour la réalisation du projet. Ils sont souvent méconnus des Géomètres-Experts et peuvent bloquer les projets pendant de longs mois. C'est pourquoi, le recours à un architecte peut se révéler indispensable pour effectuer une étude plus poussée et élaborer son projet en toute sécurité.

I. Les surcharges d'exploitation

Les surcharges d'exploitation (notées Q dans la réglementation) sont celles qui résultent de l'usage des locaux par opposition au poids des ouvrages qui constituent ces locaux, ou à celui des équipements fixes. Elles correspondent au mobilier, au matériel, aux matières en dépôt et aux personnes pour un mode normal d'occupation. En pratique, certains équipements fixes légers peuvent être inclus dans les valeurs fixées pour les surcharges d'exploitation.

Les charges données dans les tableaux suivants sont celles qui sont fixées par la norme NF P 06-001. Elles ne tiennent pas compte des équipements lourds spécifiques pouvant être mis en place dans certains locaux.

Ces valeurs peuvent, dans certains cas (notamment en fonction du nombre d'étages), être corrigées par l'application d'un coefficient de régression verticale. De même, pour les grandes surfaces, une régression horizontale peut être appliquée.

Bâtiments à usage d'habitation	Valeur en daN/m²⁶⁰
Logements y compris combles aménageables	150
Balcons	350
Escaliers à l'exclusion des marches isolées, halls d'entrée	250
Combles non aménageables, dont l'utilisation n'est pas prévue a priori, non accessible normalement	100
Greniers proprement dits	250
Etages des caves	250

Bâtiments de bureaux	Valeur en daN/m²
Bureaux proprement dits	250
Bureaux paysagers	350
Circulations et escaliers	250
Halls de réception	250
Cantines	250 à 350
Salles de réunion avec tables	350
Zone de dépôts	350 à 600
Salles d'ordinateurs et de reprographie	250 + éq. lourd

Bâtiments hospitaliers et dispensaires	Valeur en daN/m²
Locaux d'hébergement chambres	150
Salles d'opérations, salles de plâtres, salles de travail	350
Autres services	250
Halls	400
Circulations générales	400
Bureaux	250
Postes de personnels et de soins	250
Salles de cours	250
Salles de réunions, de conférence et de restauration générale, local de réception de surface <50m²	250
Sanitaires	150
Locaux de réserves, dépôts ou stockage	350 à 600

⁶⁰ 1 daN/m²=1kg/m²



Locaux divers	Valeur en daN/m²
Salle d'exposition de moins de 50m²	250
Salle d'exposition de plus de 50m²	350
Salle de danse	500
Boutiques et annexes	500
Garages et parcs de stationnement de voitures légères	250

L'étude de ces tableaux montre que la transformation de logements en bureaux ou en commerce nécessite un renforcement du plancher, à moins que ce dernier ne résiste déjà à la valeur indiquée. De plus, dans un bureau il est important de prévoir un local suffisamment résistant pour accueillir les archives (nécessitant une résistance jusqu'à 600 daN/m²). Ces tableaux indiquent par ailleurs que la transformation des locaux annexes (greniers, caves, garages...) ne nécessite par une consolidation du plancher. Dans les immeubles anciens, le plancher des combles qui, à l'origine, n'étaient pas voués à être aménagés, devront être renforcés s'ils doivent accueillir un logement ou tout autre local.

II. L'accessibilité des bâtiments selon leur utilité

L'accessibilité des bâtiments n'est pas définie selon les destinations énoncées précédemment mais selon trois grandes catégories : les bâtiments d'habitation collectifs et les maisons individuelles, les établissements recevant du public (notamment les commerces, les établissements d'intérêts collectifs...) et les bureaux. Pour les deux premières catégories, c'est la circulation interministérielle n° DGHUC 2007-53 du 30 novembre 2007 qui décrit les modalités d'accessibilité, alors que pour les bureaux, c'est le Code du Travail qui énonce les règles.

Les premières recommandations de la circulaire interministérielle concernent les cheminements extérieurs. Dans chaque type de destinations, les recommandations sont identiques (Pente d'accessibilité, signalisation, sécurité...).

Pour le stationnement, contrairement aux bâtiments d'habitation, une double signalisation, au sol et en hauteur, des places réservées aux personnes à mobilité réduite, est obligatoire au droit des places dans les ERP⁶¹. Ceci permet aux usagers qui ne connaissent pas nécessairement les lieux, de pouvoir repérer facilement les places adaptées afin de les utiliser (personnes handicapées) ou de veiller à les laisser libres (personnes valides). Dans un ERP, les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Elles sont de 5% dans le parc de stationnement d'un immeuble d'habitation. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

⁶¹ ERP : Etablissement Recevant du Public

La circulation à l'intérieur des locaux est différente selon les destinations :

- Pour une habitation : Les largeurs minimales exigées dans les logements pour les circulations et les portes intérieures sont telles que, venant d'un couloir présentant une largeur de 0,90 m, une personne en fauteuil roulant puisse franchir « en une fois » une porte de 0,80 m placée latéralement. De plus la circulation horizontale desservant les appartements doit présenter une largeur de 1,20m.
- Pour un ERP : une largeur de passage de 1,40m permettant le croisement de deux personnes en fauteuil roulant est recommandée, surtout pour les portes d'accès à des locaux très fréquentés.
- Dans les bureaux, le Code du Travail préconise des couloirs d'une largeur de 1,50m : cette largeur correspond aux valeurs réglementaires en cas d'incendie pour un nombre de personnes compris entre 20 et 50. Elle permet également à 2 personnes de se croiser sans se gêner et l'évolution d'un fauteuil roulant pour handicapé.

III. La sécurité incendie

Pour la sécurité incendie, on retrouve les trois mêmes catégories énoncées dans la partie accessibilité. Selon la catégorie, il est important de distinguer les constructions « avec sommeil » (habitation, hôtel, internat, maison de retraite, hôpital...) et « sans sommeil » (bureau, commerce, artisanat...). En effet la réglementation sur la sécurité incendie sera beaucoup plus stricte pour les bâtiments « avec sommeil » puisque le temps de réaction de ses occupants sera plus élevé si le sinistre survient pendant le temps de repos.

Dans un bâtiment « avec sommeil » la stabilité au feu⁶² exigée est de 30 minutes et le degré coupe-feu⁶³ des planchers intermédiaires est aussi de 30 minutes, alors qu'il n'y a aucune exigence pour les bâtiments « sans sommeil ». Cela crée des problèmes lors de la transformation de bureaux ou de commerces en habitation où la mise en conformité peut entraîner de lourds travaux d'isolement pouvant faire augmenter le poids des parois et ainsi entraîner une consolidation des porteurs et fondations du bâtiment.

Lorsqu'un ERP est créé dans un immeuble à un usage autre que celui-ci, l'ERP créé doit être isolé du reste du bâtiment. Ainsi des parois coupe-feu seront à installer et un dégagement donnant directement sur l'extérieur devra être créé.

⁶² **Stabilité au feu** : temps pendant lequel un élément porteur assume sa fonction.

⁶³ **Coupe-feu** : temps pendant lequel un élément de construction est stable au feu, pare-flamme et où l'élévation de température côté non exposé au feu ne dépasse pas 140 °C en moyenne et 180 °C en un point.



Chapitre 2 : Les règles d'urbanisme à respecter

Les règlements d'urbanisme sont nombreux (PLU, POS, CC...) et sont spécifiques à chaque commune et agglomération. Leur rédaction s'effectue dans le respect du Code de l'Urbanisme qui prévoit des règles quant à leur rédaction et leur présentation.

Pour notre étude, il est utile d'analyser les articles qui peuvent contraindre les demandes de changement d'affectation. On distingue 3 thèmes : le zonage, le nombre de stationnement, et l'esthétique de l'immeuble.

La suppression du COS⁶⁴ par l'approbation de la loi ALUR⁶⁵, a enlevé un frein à la construction, et une contrainte pour les changements de destination car le COS pouvait être différent selon les destinations.

I. Le respect du zonage

Selon l'article R.123-4 du CURb. : « *Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N)* ». Ces rubriques peuvent être assorties de sous-rubriques complémentaires afin d'adapter au mieux la réglementation au regard de la diversité des tissus urbains (densité, morphologie, fonctions spécifiques, ...). Dans le détail, ces sous-rubriques sont elles-mêmes découpées en secteurs dont les caractéristiques justifient une identification particulière.

Les zones U rassemblent à la fois des territoires urbains constitués et des secteurs où les équipements publics existant ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.123-4 du CURb).

Les zones AU sont destinées à être urbanisées à plus ou moins long terme. Pour l'essentiel, il s'agit de secteurs présentant des caractéristiques naturelles au moment de l'élaboration du PLU. Le processus d'urbanisation interviendra lorsque les voies publiques et les réseaux d'eaux, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. D'une manière générale, ces zones AU se situent en enclave ou en continuité des tissus urbains existants. Leur urbanisation contribuera à compléter et finaliser une logique de développement sur un maillage d'équipements existants.

Les zones A concernent les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.123-7 du CURb). Il s'agit donc d'espaces préservés de l'urbanisation.

Les zones N identifient les espaces à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique,

⁶⁴ COS : Coefficient d'Occupation des Sol

⁶⁵ Loi ALUR : Loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové publié au journal officiel le 26 mars 2014.

historique et écologique soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels sans grandes exploitations agricoles pouvant justifier un classement en zone A (article R.123-8 du CUrb).

Lors d'une demande de permis de construire, il est indispensable de vérifier la possibilité d'effectuer un changement d'affectation dans la zone du projet. A ce titre, la transformation d'un garage en habitation et la construction d'un atelier avec démolition d'une ancienne habitation située dans un vaste secteur rural et naturel à vocation agricole éloigné du bourg classé en zone A est interdit⁶⁶.

II. Le respect du nombre de stationnement

L'article 12 du règlement des PLU a pour objet de fixer « *les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement* » (Article R.123-9 du Code de l'Urbanisme). Telles que définies, les exigences en matières de stationnement posent de nombreux soucis pour un changement de destination. En effet le nombre de stationnement exigé peut aller du simple au double pour une même surface en fonction de la destination d'une construction.

A. Les modalités de fixation de la norme

Selon les auteurs des PLU la précision des règles sur les aires de stationnement est variable. En effet, deux options s'offrent à eux :

- Le nombre de stationnement peut être strictement défini en fonction du nombre de logements, de la surface de plancher, selon la destination...
- S'appuyer sur l'article R.116-6 du CUrb. qui prévoit que « *le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer [...] la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet* ».

Dans le premier cas, un simple calcul mathématique permet d'obtenir le nombre de stationnement exigé. En revanche, dans la seconde hypothèse, il faudra procéder, au coup par coup, à une appréciation qui peut s'avérer délicate et qui peut amener de nombreuses contestations.

B. Les difficultés relatives aux destinations des constructions

1. Les constructions à destination mixte

Pour éviter toute difficulté et, notamment, couper court à toute interrogation à propos de la destination principale de la construction, il est souhaitable que l'article 12 précise expressément que, chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le

⁶⁶ CAA Nantes, 18 avril 2014, requête n°13NT00037



nombre total des emplacements de stationnement exigibles soit déterminé « *au prorata de la surface de plancher de chaque destination de la construction*⁶⁷ ».

2. Les travaux sur constructions existantes

Lorsque des travaux sont entrepris sur une construction existante (extension, surélévation, changement de destination), il n'est pas rare que celle-ci ne soit pas conforme aux exigences en matière de stationnement des véhicules applicables à la date à laquelle est délivrée l'autorisation sollicitée. S'ils veulent éviter les difficultés que pourrait susciter l'application de la jurisprudence Sekler⁶⁸, les rédacteurs de l'article 12 du règlement peuvent utilement envisager d'y insérer des dispositions spécifiques visant la modification des constructions existantes⁶⁹. Le Conseil d'État a en effet jugé : « *la circonstance qu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions d'un plan d'occupation des sols régulièrement approuvé ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions de ce plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants, à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, ou bien sont étrangers à ces dispositions* ».

III. L'aspect extérieur de l'immeuble

Les objectifs d'une habitation ou d'un bureau et ceux d'un commerce ou d'un local d'artisanat en termes d'aspect extérieur sont très différents. La tranquillité et l'isolation visuelle sont recherchées pour une habitation et un bureau; la facilité d'accès, l'attrait visuel depuis la rue sont deux aspects essentiels pour un commerce et un artisan.

L'article R.123-9 du CURb. prévoit que : « *Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes : [...] 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.123-11* ».

Les dispositions de l'article 11 permettent de décrire des règles architecturales précises et de définir, notamment, tous les détails composant l'architecture, le toit, les ouvertures, les façades, les revêtements extérieurs, les couronnements, les principes d'ordonnancement et de volumétrie. Cependant, l'excès de détails peut rendre difficile la « gestion » de l'article et son application aux constructions nouvelles.

⁶⁷ Article 12.4-Modalités de calcul du nombre de place de stationnement (PLU Nantes)

⁶⁸ CE 27 mai 1988, requête n°79530

⁶⁹ CAA Paris, 7 juin 2007, requête n°06PA00168

A. La façade

En raison des nombreux éléments à prendre en considération (revêtement, couleur, portes et degrés d'accès de porche, baies, fenêtres avec ou sans volets et avec ou sans balcons avec garde-corps, auvents, descente de pluie, ornements divers, cheminées, gaines, chenaux...), le régime des façades est assez complexe en termes d'aspects. Dans le cadre de la construction dans les secteurs déjà bâtis, le renvoi à l'harmonie ou au rythme des façades ou à la similitude avec l'existant permet d'éviter de tomber dans le lexique d'architecture qu'autoriseraient plus facilement les constructions sans références en vis-à-vis ou à proximité.

B. Les ouvertures

La notion d'aspect extérieur est assez souple et accommodante pour envisager de limiter le nombre d'ouvertures, et en tout cas leurs dimensions, formes et rythme (succession sur la façade ou en toiture), le mode et la forme des fermetures (volets...), des lucarnes (si elles ne sont pas interdites, leur position en saillie sur la pente de la toiture modifiant assez sensiblement l'aspect de la façade).



Chapitre 3 : Les autorisations d'urbanisme à obtenir pour effectuer un changement d'affectation

Le Code de l'Urbanisme distingue, depuis les réformes intervenues en 2007, selon que le changement de destination exige un permis de construire (article R.421-14c), et selon que le changement s'opère sans travaux et est soumis à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-17b. Tous les changements de destination, qu'ils nécessitent ou non des travaux, sont donc soumis à contrôle.

I. Le permis de construire

L'article R.421-14c du Code de l'Urbanisme stipule que « *sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires [...] Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9* ».

Le Conseil d'État a eu l'occasion de juger que l'installation d'une façade nécessaire à l'ouverture d'une officine de pharmacie ne pouvait être entreprise sans permis de construire⁷⁰. De même la création d'ouvertures dans des façades donne lieu à permis de construire⁷¹.

La demande de permis de construire doit être effectuée au moyen de l'un des formulaires suivants :

- cerfa n°13406*03 lorsqu'il s'agit d'une maison individuelle et/ou ses annexes,
- cerfa n°13409*03 pour les autres constructions (logement collectif, exploitation agricole, établissement recevant du public...).

Le dossier doit être envoyé en 4 exemplaires par lettre recommandée avec avis de réception ou déposé à la mairie de la commune où est situé le terrain. Des exemplaires supplémentaires sont parfois nécessaires si les travaux ou aménagements sont situés dans un secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle, parc national...). Le délai d'instruction est généralement de 2 mois pour une maison individuelle et/ou ses annexes, ou 3 mois dans les autres cas.

II. La déclaration préalable

Selon l'article R.421-17, « *Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R.421-14 à R.421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants : [...] b) Les changements de destination d'un bâtiment*

⁷⁰ CE, 25 juin 1975, requête n° 95760 ! 96312

⁷¹ CE, 14 déc. 1981, requête n° 19697

existant entre les différentes destinations définies à l'article R.123-9 ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ».

Mais selon une réponse ministérielle⁷², « *Le changement de destination d'un immeuble à usage d'habitation en immeuble à usage de bureaux, si cette transformation n'est pas accompagnée de travaux, n'est astreint à aucune formalité au titre du permis de construire* ». Cette réponse ministérielle semble particulièrement maladroite : eu égard aux dispositions non équivoques de l'article R. 421-17b soumettant à déclaration préalable les changements de destination réalisés sans travaux, elle a sans doute voulu évoquer l'ancien état du droit...

La déclaration du projet s'effectue au moyen de l'un des formulaires suivants :

- cerfa n°13703*03 pour une démarche tenant à la réalisation de construction et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes,
- cerfa n°13404*03 pour une démarche tenant à la réalisation de constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis de construire comprenant ou non des démolitions.

Le dossier doit être envoyé en 2 exemplaires par lettre recommandée avec avis de réception ou déposé à la mairie de la commune où se situe le terrain. Des exemplaires supplémentaires sont parfois nécessaires si les travaux ou aménagements sont situés dans un secteur protégé (monument historique, réserve naturelle, parc national...). Le délai d'instruction est généralement de 1 mois à compter de la date du dépôt de la demande.

III. Demande de changement d'usage

L'article L.631-7 du CCH mentionne que « *L'autorisation préalable au changement d'usage est délivrée par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble, après avis, à Paris, Marseille et Lyon, du maire d'arrondissement concerné. Elle peut être subordonnée à une compensation sous la forme de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage. L'autorisation de changement d'usage est accordée à titre personnel. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire. Toutefois, lorsque l'autorisation est subordonnée à une compensation, le titre est attaché au local et non à la personne. Les locaux offerts en compensation sont mentionnés dans l'autorisation qui est publiée au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier* ».

Il faut noter que l'autorisation de changement d'usage n'est pas requise lorsque l'activité professionnelle, y compris commerciale, est exercée par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans le local et lorsqu'elle ne s'accompagne d'aucune réception de clientèle ni de marchandises.

⁷² Réponse ministérielle n°1724 : JO Sénat 31 Janvier 2008



Chapitre 4 : Les spécificités de 4 grands centres urbains

Les objectifs des villes en matière de destination sont très différents : certaines villes peuvent favoriser la protection du commerce et de l'artisanat dans certaines zones et la protection de l'habitation dans d'autres zones. Alors que d'autres vont s'orienter vers un développement harmonieux entre commerces et habitations. Nous allons donc présenter les spécificités de quatre grands centres urbains où est implantée AIR&GEO afin de pouvoir conseiller au mieux la clientèle. Pour autant, il ne faut pas oublier que pour effectuer un changement de destination, une étude au cas par cas est indispensable en prenant en compte le règlement de la zone de la parcelle concernée.

I. Paris

Le territoire de Paris est couvert par le PLU, divisé en trois zones urbaines et une zone naturelle, et de deux PSMV⁷³, du marais et du VII^o arrondissement. Les définitions des destinations des locaux sont énoncées dans les dispositions générales applicables au territoire couvert par le PLU, ne laissant aucun doute sur la destination d'un local.

Le PLU de Paris répond aux objectifs de la ville en matière d'économie et d'environnement. Paris étant réputé pour ses grands magasins et ses commerces, le PLU a mis en place des plans de protection du commerce et de l'artisanat concernant les rez-de-chaussée, ainsi sur les « voies comportant une protection du commerce et de l'artisanat : la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite ; cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (article UG2.2-conditions relatives aux destinations du PLU de Paris).

La politique de Paris en matière d'environnement est l'amélioration de la qualité de l'air. Les dispositions en matière de stationnement des véhicules constituent l'un des moyens pour contribuer à la maîtrise de la circulation et à la diminution de la pollution liée à l'usage des véhicules. En ce qui concerne les destinations autres que l'habitation, la capacité de stationnement des parcs doit être examinée au regard des objectifs environnementaux, de la desserte en matière de transports en communs et des caractéristiques de la voirie environnante. Pour un changement de destination d'un local vers une habitation soumis à permis de construire, il n'y a aucune norme en matière de stationnement. Ceci permet la transformation de bureaux vacants en habitation sans cette contrainte.

⁷³ PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Pour une étude parcelle par parcelle, je conseille de parcourir l'excellent SIG⁷⁴ sur le PLU de Paris. Il suffit de cliquer sur la parcelle concernée pour obtenir les informations concernant la protection du commerce et de l'artisanat et les dispositions particulières du secteur...

<http://paris-a-la-carte-version-pl.paris.fr/carto/mapping?mapId=4&etatPanneau=O&ongletPanneau=LE&enveloppe=584690.2083941875,117722.27260111946,615779.7916058125,139701.72739888052>

II. Le Mans

Le règlement du PLU du Mans s'applique à l'ensemble du territoire de la commune du Mans à l'exception du territoire du Secteur Sauvegardé dit du « Vieux Mans ». La commune est divisée en zones urbaines (avec 7 sous rubriques), zones à urbaniser (2 sous rubriques) et zones naturelles (3 sous rubriques).

La mixité des destinations dans les zones urbaines est encouragée « par des règles adaptées, notamment dans les sites où les activités commerciales et de services sont peu nombreuses » (PLU du Mans-caractère de la zone UD).

Au Mans, les changements de destination les plus fréquents sont les transformations de commerce en habitat et d'habitat en commerce⁷⁵. Pour un changement de destination vers un ERP (notamment les commerces de proximité), le service des autorisations de travaux rappelle aux demandeurs la nécessité d'obtenir une autorisation d'urbanisme pour éviter tous problèmes de changements de destination illicites.

L'article du PLU qui a le plus d'impact sur un changement de destination est l'article 12 concernant les aires de stationnement.

En zone UD : Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum :

- 1 place par logement locatif dont la construction est financée avec un prêt aidé par l'État et par logement en accession sociale à la propriété,
- 1 place par logement dont la surface habitable est inférieure à 50m²,
- 1,5 place par logement dont la surface habitable est comprise entre 50m² et 80m²,
- 2 places par logement dont la surface habitable est supérieure à 80m².

Et pour les commerces et bureaux, il est exigé 1 place pour 80 m² de surface de plancher.

La difficulté reste donc de retrouver des places manquantes lors de la transformation de bureaux en habitation. Dans ce cas 3 solutions sont possibles :

- La justification d'un stationnement à proximité dans un parc privé

⁷⁴ SIG : Système d'Information Géographique

⁷⁵ Source : Patrice BICHON, Responsable Droit des Sols, Service Urbanisme Foncier Communauté Urbaine Le Mans Métropole



- La justification de la location à long terme d'un stationnement dans un parc public
- La participation pour non réalisation d'aire de stationnement à Le Mans Métropole d'environ 18 000 €.

III. Angers

Actuellement un POS est en vigueur sur la commune d'Angers. Un PLU est en phase d'élaboration et son approbation est prévue pour 2015. Il pourra apporter des modifications sur les éléments analysés aujourd'hui.

Le règlement du POS, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique au territoire de la commune d'Angers, à l'exception des terrains situés à l'intérieur du périmètre des ZAC⁷⁶, est divisé en une zone urbaine (avec 5 sous rubriques) et une zone naturelle (avec 3 sous rubriques).

Dans les zones urbaines, les exigences en matière de stationnement sont différentes et doivent être analysées au cas par cas. En matière de changement de destination, il y a deux politiques différentes dans le règlement :

- Lorsqu'il n'y a pas création de surface de plancher nouvelle, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires (sauf dans le cas de création de logement, où les règles de stationnement doivent être respectées) (Zone UA)
- Le nombre de places exigé pour un changement de destination est le même que pour la construction de nouveaux locaux (Zone UApm)

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain du projet le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations :

- Soit en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier et agréé par la commune, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- Soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- Soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit en versant une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

⁷⁶ ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

IV. Nantes

Les services urbanismes de Nantes portent une attention particulière sur les changements de destination non déclarés. On estime que seulement 30 à 40% des changements de destination ont reçu au préalable une autorisation. Ce qui pose de graves problèmes lors de la revente du local concerné où la régularisation peut s'avérer très onéreuse, notamment pour la réalisation des aires de stationnement. De plus, six surveillants circulent tous les jours dans la ville pour vérifier la conformité des travaux entrepris, et repérer les changements de destination non déclarés.

Le PLU de Nantes est découpé en zones urbaines (avec 15 sous-secteurs), zones à urbaniser (avec 2 sous-secteurs) et en zones naturelles (avec 3 sous-secteurs). Les exigences en matière de stationnement sont définies selon chaque sous-secteur pour chaque destination possible ne laissant pas de place au doute quant au nombre de places de stationnement à réaliser. De plus, pour un changement de destination, les modalités de calcul du nombre de places de stationnement font l'objet d'un article spécifique :

Article 12.3 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- *le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération;*
- *le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.*

En cas d'impossibilité de réalisation des stationnements, le versement de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement s'élève à 10 990€.



CONCLUSION

L'affectation, qui est un terme purement contractuel, doit être analysée au regard des lois et des règlements en vigueur dans notre pays. Ce sont les notions d'usage et de destination qui vont réglementer les changements d'affectation au niveau de la loi. On retrouve respectivement ces termes dans le Code de la Construction et de l'Habitation (article L.631-7) et dans le Code de l'Urbanisme (article R.123-9). L'usage est dédié à la protection de l'habitation, il distingue l'habitation de tous les autres locaux qui ne sont pas à usage d'habitation. La destination est un terme utilisé pour la rédaction des PLU ; il en ressort neuf catégories : l'habitation, l'hébergement hôtelier, le bureau, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, la fonction d'entrepôt et les services publics ou d'intérêt collectif. Ces différentes destinations pouvant emporter une réglementation spécifique dans les PLU.

Les changements d'affectation doivent aussi respecter le cadre contractuel de l'ensemble immobilier dans lequel le projet se trouve. Ce mémoire fournit une analyse des règlements régissant les copropriétés, les lotissements, et les divisions en volumes. Pour la copropriété, les clauses concernant la destination de l'immeuble et les affectations des lots font l'objet d'une attention particulière afin de fournir à AIR&GEO les éléments permettant de rédiger les clauses relatives aux affectations dans le respect des jurisprudences. Le processus du changement d'affectation est décrit selon la position du syndic ou d'un propriétaire.

L'établissement d'un projet de changement d'affectation doit prendre en compte les normes en vigueur sur la technicité de la destination envisagée. Une approche des normes de surcharges de plancher, d'accessibilité PMR et de sécurité incendie a pu mettre en évidence la difficulté de transformer des locaux d'habitation vers un établissement recevant du public (commerce, hébergement hôtelier...).

Une étude des règles d'urbanisme pouvant freiner un changement d'affectation a mis en évidence que la principale difficulté pour un changement de destination était le respect de l'article 12 des PLU concernant le nombre de stationnement exigé selon les destinations. De même, l'esthétique de l'immeuble et la problématique de modifications des façades peut contraindre le projet en limitant le nombre d'ouvertures ou interdisant toutes modifications de l'aspect de la façade. Cette dernière contrainte est à analyser au cas par cas et une généralisation par secteur ne serait pas la bienvenue.

Enfin une approche du changement de destination a été effectuée dans quatre grands centres urbains : Paris, Le Mans, Angers et Nantes, afin d'orienter la clientèle pour élaborer un projet selon les spécificités de chaque ville. Ainsi il a été montré que le nombre de place de stationnement exigé était une contrainte majeure dans les villes de province. La ville de Paris a mis en place un système de protection de ses commerces et artisans en rez-de-chaussée des immeubles, et des habitations dans les étages supérieurs. Elle vise la protection de l'environnement en limitant ses exigences en matière de stationnement : en limitant l'offre de stationnement, elle veut diminuer la circulation de véhicules polluant dans la ville.

BIBLIOGRAPHIE

- Codes et règlements :
 - Code de l'Urbanisme
 - Code de la Construction et de l'Habitation
 - Code de la copropriété
 - PLU Paris-tome 1
 - PLU Le Mans, modification n°2, 7 février 2013
 - POS de la Communauté d'Agglomération d'Angers Loire Métropole-secteur d'Angers
 - PLU Nantes, modification du 24 juin 2013
- Sites internet :
 - <http://www.legifrance.gouv.fr/> : le service public de la diffusion du droit
 - <http://www.gridauh.fr/> : Site du Groupement de Recherches sur les Institutions et le Droit de l'Aménagement, de l'urbanisme et de l'Habitat
 - <http://www.lexisnexis.com/fr/droit/>
 - <http://www.senat.fr/quesdom.html> texte intégral des questions écrites et des réponses ministérielles
 - <http://vosdroits.service-public.fr/> le site officiel de l'administration française
 - <http://www.sitesecurite.com/> : textes officiels, commentaires, schémas, jurisprudence... concernant la sécurité : règlement ERP, IGH, extraits du Code du Travail, bâtiments d'habitation
- Fascicules :
 - La création de logements par changement de destination de locaux, DAEI/SESP et DGUHC, Compte du logement provisoire 2006
 - GRIDAUH, Écriture du PLU, l'écriture des articles 1 et 2 des règlements de zone / fiche 2
 - GRIDAUH Écriture du PLU, l'écriture de l'article 12 du règlement des PLU / fiche 4
 - LEXIS NEXIS : Fascicule 64 : Droits et obligations des copropriétaires-Parties privatives-Règles générales (Guy Vigneron)
 - LEXIS NEXIS : Fascicule 70 : Lotissements-Règlement et cahier des charges (Philippe Benoit Cattin)
 - LEXIS NEXIS : Fascicule 25-10 : PERMIS DE CONSTRUIRE. - Champ d'application du permis de construire et de la déclaration préalable (Georges Liet-Veaux, actualisé par Jean-Luc Pissaloux)
 - Circulaire interministérielle n°DGUHC 2007-53 du 30 novembre 2007, relative à l'accessibilité des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation



TABLE DES SIGLES ET ABREVIATIONS

PLU : Plan Local d'Urbanisme
POS : Plan d'Occupation des Sols
CCH : Code de la Construction et de l'Habitation
CUrb. : Code de l'Urbanisme
CRPM : Code Rural et de la Pêche Maritime
CFor : Code Forestier
TA : Tribunal Administratif
CE : Conseil d'Etat
CAA : Cour Administrative d'Appel
CA : Cour d'Appel
CCass : Cour de Cassation
ERP : Etablissement Recevant du Public

Changement d'affectation dans les ensembles immobiliers

Mémoire présenté en vue d'obtenir le diplôme d'ingénieur CNAM

Stanislas DOIZY – Session 2014

RESUME

Aujourd'hui, le changement d'affectation est un moyen de plus en plus utilisé pour créer des logements en utilisant des bureaux vacants, des commerces ou des entrepôts désaffectés. Il permet aussi d'installer des bureaux ou des commerces dans un ancien logement. Ces changements peuvent paraître, en premier abord, d'une grande simplicité. Mais ils répondent à de nombreux textes aussi bien juridiques que contractuels, et nécessitent de multiples autorisations.

Selon l'endroit où l'on se situe (dans une maison individuelle, dans un immeuble en copropriété, dans une division en volume ou dans un lotissement) il est indispensable de prendre en compte le règlement régissant l'ensemble immobilier concerné. Ensuite, une demande d'autorisation doit être effectuée en respectant les règles d'urbanismes spécifiques à chaque ville. Toutes ces dispositions ne sont pas forcément bien maîtrisées par les cabinets de géomètre-experts et méritent d'être étudiées.

MOTS CLEFS

Affectation – Destination – Usage – Ensemble immobilier – Urbanisme

ABSTRACT

Today, switching from a job to another is the most used to create new housing, using vacant offices, businesses or disused warehouses. This also allows to set up offices or businesses in former housing. These changes might look, at first, very simple. But they correspond to numerous texts, juridical as well as contractual and require many authorizations.

Depending on where we live (in a private house or in co-ownership, in a volume division or in a housing estate) it is necessary to apply to regulations pertaining to the entire housing complex concerned. Authorization is then required, following the rules of specific town-planning for each city. What has been set is not necessarily well-mastered by the firms of land-surveyors and deserve to be studied.

KEYWORDS

Affectation – Destination – Use – Housing Complex – Town Planning